

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов
Некоммерческой организации
Товарищество собственников жилья «Оптимум»
Протокол № _____ от _____ 2020г.

УСТАВ
Некоммерческой организации
Товарищества собственников жилья "ОПТИМУМ"
(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

г. Екатеринбург

2019

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «Оптимум», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации и иных нормативных актов Российской Федерации.

1.2. Место нахождения товарищества: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Сурикова, дом № 50, офис 325.

1.3. Полное наименование товарищества: Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «Оптимум», сокращенное наименование товарищества: НО ТСЖ «Оптимум».

1.4. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации. Товарищество имеет круглую печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банках, штампы, бланки и другие средства визуальной идентификации.

1.6. Товарищество является организацией, основанной на членстве. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по адресу: город Екатеринбург, улица Сурикова, дом № 50, город Екатеринбург, улица Серова, д.35, город Екатеринбург, улица Серова дом №37, город Екатеринбург, улица Серова, дом № 39 (далее по тексту - Собственников).

Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.7. В управлении Товарищества находятся многоквартирные дома, расположенные по адресу: город Екатеринбург, улица Сурикова, дом № 50; город Екатеринбург, улица Серова, д.35; город Екатеринбург, улица Серова дом №37; город Екатеринбург, улица Серова, дом № 39 (далее по тексту – многоквартирный дом).

Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом.

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

1.9. Товарищество представляет законные интересы собственников в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.10. Товарищество является некоммерческой организацией, не имеющей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности. Товарищество может осуществлять приносящую доход деятельность, если это служит достижению целей, ради которых оно создано, и, если это соответствует таким целям.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях совместного использования имущества, в силу закона, находящегося в общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

2.2.1. Управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.2.2. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2.3. Содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества, либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.4. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

2.2.5. Обеспечение коммунальными услугами членов товарищества, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых помещений, и арендаторов жилых и нежилых помещений.

2.2.6. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

2.2.7. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

2.2.8. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.2.9. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

2.2.10. Принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому; защиты прав и интересов членов товарищества.

2.2.11. Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

2.2.12. Текущий или капитальный ремонт общего имущества. Строительство и реконструкция. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

2.2.13. Получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными нормами действующего законодательства и настоящим уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества.

2.2.14. Улучшение условий проживания собственников помещений. Принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

2.2.15. Проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

2.2.16. Консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.

2.2.17. Передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов многоквартирного дома.

2.2.18. Ведение реестра собственников и членов товарищества.

2.3 Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания, и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей.

3. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

3.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе начисление и прием платежей за содержание общего имущества, за капитальный ремонт общего имущества, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- прочие виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

3.3. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, либо Правлением Товарищества в пределах его компетенций.

3.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом, решением Общего собрания либо решением Правления в пределах его компетенции.

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Средства товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- доходов по банковским вкладам (депозитам), акциям, облигациям и другим ценным бумагам;
- прочих поступлений.

Часть временно свободных денежных средств Товарищества на основании решения общего собрания членов Товарищества может быть помещена в банковские вклады (депозиты), облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги с целью получения дохода, направляемого на оплату общих расходов.

4.2. В собственности Товарищества собственников недвижимости может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

4.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов товарищества.

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

4.6. Товарищество вправе определять смету доходов и расходов не менее, чем на год, в том числе необходимые расходы на содержание 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 нормами действующего законодательства и уставом товарищества, цели. На основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества устанавливать 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.

4.7. Общее собрание членов Товарищества ежегодно при утверждении годового плана финансовой деятельности определяет обязанности всех членов товарищества (и не являющихся членами товарищества собственников) в отношении обязательных платежей и (или) взносов.

4.8. Члены товарищества собственников жилья (и не являющиеся членами товарищества собственники помещений многоквартирного дома) вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников недвижимости, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

4.9 Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

4.10. Не использование собственником помещения в жилом доме принадлежащего ему помещения либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для его освобождения полностью или частично от внесения обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также от оплаты коммунальных услуг. При временном отсутствии граждан внесение платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Объектами общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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, земельные участки, на котором расположены жилые дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество).

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом РФ пределах распоряжаются общим имуществом в жилом доме. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений могут быть переданы в пользование лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. 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.

5.4. Отдельные объекты общего имущества, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между товариществом и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения – по решению суда.

5.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в жилом доме.

5.6. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.

6. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество вправе:

6.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.

6.1.2. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий 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 законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

6.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов 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.

6.1.4. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги.

6.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

6.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.

6.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

6.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников недвижимости вправе:

6.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

6.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме; осуществлять реконструкцию жилого дома, строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений.

6.2.3. 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.

6.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

6.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

6.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников недвижимости в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

6.4. Товарищество собственников недвижимости может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

6.5. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

7. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество обязано:

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

7.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном действующем жилищным законодательством.

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

7.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

7.1.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

7.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

7.1.9. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

7.1.10. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор и

муниципальный жилищный контроль в соответствии с действующим жилищным законодательством.

7.1.11. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль в соответствии с действующим жилищным законодательством, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членом товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членом товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членом товарищества копий текстов соответствующих изменений.

7.1.12. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и общего собрания членом товарищества, обеспечивать 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 договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.

7.1.13. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

8. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

8.1. Членство в Товариществе возникает у собственника жилого и / или нежилого помещения в многоквартирном доме, достигшего совершеннолетия, на основании заявления о вступлении в Товарищество.

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

8.4. Членство в товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членом товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение

в многоквартирном доме.

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

8.6. Член Товарищества (и собственник помещения) обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом. 8.5 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

9. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Члены товарищества собственников жилья в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

9.2. Члены товарищества собственников жилья имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9.3. Члены товарищества собственников жилья имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- реестр членов товарищества;
- финансовая отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе, доверенности на голосование или копии таких доверенностей;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- договоры с поставщиками коммунальных услуг, договоры с организациями поставщиками для нужд Товарищества;
- договоры, по которым Товарищество получает доход от хозяйственной деятельности (аренда общего имущества и проч.);
- акты приемки выполненных работ (формы КС-2, КС-3) и счета-фактуры по всем заключенным договорам Товарищества, а также исполнительную документацию (если ее выполнение предусмотрено действующим законодательством);
- журналы заявок, журналы учета вызовов специалистов;
- входящие и исходящие письма Товарищества, иные предусмотренные действующим законодательством, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

9.4. Члены товарищества собственников жилья имеют право: участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества; посещать заседания Правления; вносить предложения по внесению вопросов в повестку Общего собрания, направлять заявления, жалобы, предложения и запросы Товариществу и требовать ответа в письменной форме в течение 10-ти дней с момента получения Товариществом соответствующего документа.

10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Член товарищества обязан:

10.1. Выполнять требования устава Товарищества и действующего законодательства, решений общего собрания членов Товарищества и Правления товарищества;

10.2. При использовании своего жилого помещения, а также общего имущества соблюдать нормы действующего законодательства, в том числе при осуществлении работ, связанных с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, перепланировкой своего жилого помещения;

10.3. Соблюдать технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Своевременно вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги.

10.5. Содержать находящееся в его собственности жилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет, в сроки, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.

10.6. Использовать объекты общей собственности только по прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

10.7. Обеспечить доступ представителям товарищества, эксплуатирующей организации (либо штатного персонала Товарищества, осуществляющего эксплуатацию многоквартирного дома), организации, выполняющей соответствующие работы по договору с товариществом, к общему имуществу или оборудованию члена товарищества (либо собственника жилого помещения), расположенному в принадлежащем ему помещении, в случае необходимости проведения ремонтных работ в отношении общего имущества, или для предотвращения возможного вреда, который может быть причинен жилому дому или отдельным собственникам помещений;

10.8. Устранять за свой счет вред, причиненный имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу товарищества либо общему имуществу.

10.9. Использовать жилое помещение по его назначению.

10.10. Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу товарищества или эксплуатирующей организации, либо председателю товарищества или его заместителю (в случае их отсутствия любому из членов Правления Товарищества) об авариях, произошедших в многоквартирном доме, помещении члена товарищества (либо собственника жилого помещения), и о мерах, предпринятых им для устранения последствий аварии.

10.11. Принимать участие в общих собраниях в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством.

10.12. Без согласования технической службы эксплуатирующей организации, или технической службы Товарищества (при ее наличии) и Правления Товарищества (большинством голосов членов Правления) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую запорную арматуру, не предусмотренную тех. документацией на многоквартирный дом и действующей нормативной документацией в области градостроительства.

10.13. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, имеющие технические паспорта и сертификаты, полученные в установленном законом порядке.

10.14. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг.

10.15. Использовать теплоноситель в системах отопления по прямому назначению.

10.16. В случае аварии на инженерных сетях и ином оборудовании многоквартирного дома, являющемся общим имуществом, оплачивать расходы на ее устранение по фактическим затратам пропорционально доле участия.

10.17. В случае сдачи в аренду, предоставления жилого помещения в иное пользование третьим лицам член товарищества (либо собственник жилого помещения) обязан уведомить об этом товарищество в течение 10-ти дней с момента соответствующей передачи, при этом несение расходов по уплате обязательных платежей и (или) взносов возлагается на члена товарищества (либо собственника жилого помещения).

10.18. Уведомлять товарищество о своих контактных данных для оперативной связи в случае аварии в многоквартирном доме или помещении члена товарищества (либо

собственника), в том числе для связи на период его временного отсутствия в принадлежащем помещении.

10.19. Исполнять обязанности товарищества, принятые им по договорам на поставку коммунальных услуг.

10.20. Уведомлять товарищество об изменении фактического адреса проживания.

10.21. Представить товариществу документы, подтверждающие право собственности на принадлежащее ему жилое помещение, при этом копии таких документов хранятся в делах товарищества. Предоставить Правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена товарищества (либо собственника) и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; член товарищества (либо собственник) обязан своевременно информировать Правление товарищества об изменении данных сведений.

10.22. Обязанности членов товарищества распространяются на собственников помещений в многоквартирном доме не являющихся членами товарищества.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Органами управления товарищества являются: Общее собрание членов товарищества, Правление товарищества.

12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления Товарищества собственников недвижимости.

12.2. Годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья созывается не позднее первой половины апреля, следующего за отчетным годом и созывается правлением товарищества.

Внеочередное общее собрание членов товарищества собственников жилья может быть созвано по инициативе председателя правления, членов правления, ревизионной комиссии (ревизора) или по инициативе любого члена товарищества.

Общее собрание проводится в форме очно-заочного голосования.

12.3. Уведомление о проведении общих собраний осуществляется одним из нижеперечисленных способов:

- путём размещения уведомления на информационных досках, расположенных в подъездах на первом этаже;
- путём размещения на информационных досках, расположенных на входных дверях в подъезды (при недостаточности объема информационной доски – непосредственно на самих входных дверях в подъезды);
- путём размещения уведомлений в почтовые ящики собственников и членов Товарищества (при этом обязательным является размещение уведомления на информационных досках, расположенных в подъездах на первом этаже либо на входных дверях в подъезды).

Уведомление направляется не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- сведения о лице (группе лиц), по инициативе которого (которых) созывается общее собрание членов товарищества; форма проведения данного собрания (указывается очно-заочное голосование);

- дата, место и время проведения очной части собрания, дата окончания приема решений членов товарищества (бюллетеней), место или адрес, куда должны передаваться такие решения (оформленные в виде бюллетеней);

- повестка дня общего собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место и адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке, а также изменять повестку данного собрания.

12.4. Количество голосов, которым обладает член товарищества, пропорционально площади помещения, принадлежащего ему на праве собственности и измеряется в квадратных метрах.

Если члену товарищества принадлежит несколько помещений в товариществе на праве собственности, то голоса суммируются и при голосовании заполняется один бланк решения (бюллетеня).

12.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов на общем собрании членов товарищества.

12.6. В случае, если собственниками помещения являются несколько человек, то при отсутствии между ними единого мнения при проведении общего собрания членов товарищества доля голосов, принадлежащая им, делится на всех сосособственников пропорционально принадлежащей каждому из них доле в праве собственности на помещение.

12.7. Общее собрание членов товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены товарищества, или их представители, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов членов товарищества.

12.8. Решения по вопросам, относящимся к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

12.9. Общее собрание ведет председатель Правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления по решению Правления товарищества. Общее собрание, инициируемое членом Товарищества, ведет инициатор. Для ведения протокола избирается секретарь собрания.

12.9.1. Протокол Общего собрания оформляется председателем собрания и секретарем на основании Ведомости подсчета голосов и доводится до сведения членов товарищества.

12.10. Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

12.11. К компетенции общего собрания членов товарищества относится:

12.11.1. Внесение изменений в Устав товарищества или утверждение Устава товарищества в новой редакции.

12.11.2. Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

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

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

12.11.5. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.

12.11.6. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

12.11.7. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

12.11.8. Рассмотрение жалоб на действия Правления товарищества, председателя Правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

12.11.9. Принятие и изменение по представлению Председателя правления либо Правления товарищества правил внутреннего трудового 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товариществ.

12.11.10. Определение размера вознаграждения членов Правления товарищества, в том числе Председателя правления товарищества.

12.11.11. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества и не являющихся членами товарищества собственников жилых помещений.

12.11.12. Заключение и расторжение с товариществом договоров на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

12.12. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся решения следующих вопросов:

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

12.12.2. Принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

12.12.3. Принятие решений об определении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

12.13. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления товарищества.

12.14. В решении члена товарищества (либо собственника на общем собрании собственников) по вопросам, поставленным на заочное голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвовавшем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме, решение по каждому вопросу повестки дня, выраженное формулировками «за», «против», «воздержался».

12.16. Решения, принятые общим собранием членов товарищества (либо общим собранием собственников), а также итоги голосования оформляются протоколами, которые хранятся по адресу фактического нахождения товарищества: РФ, г. Екатеринбург, ул. Сурикова, дом 50, офис 325, помещение товарищества.

12.17. Решения, принятые общим собранием членов товарищества (либо общим собранием собственников), а также итоги голосования доводятся до сведения членов товарищества путём размещения копии протокола общего собрания (подписанного членами счетной комиссии при ее наличии либо лицами, осуществляющими подсчет голосов,

председателем и секретарем собрания) способом, аналогичным размещению уведомления о проведении общего собрания (п. 12.3 настоящего Устава), в срок не позднее, чем через 10 (Десять) дней со дня принятия соответствующих решений общим собранием (со дня подсчета голосов общего собрания и оформления протокола общего собрания).

12.18. Голосование по вопросам повестки дня, вынесенным на годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья или внеочередное общее собрание членов товарищества проводится в очно-заочной форме.

12.19. При возникновении необходимости созыва повторного общего собрания ввиду отсутствия кворума, расходы на проведение вновь назначенного собрания могут быть возложены на тех членов товарищества, которые не явились на первоначально назначенное общее собрание без уважительных причин (болезнь, отпуск, командировка).

12.20. При проведении Общего собрания членов товарищества может использоваться государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (далее – система) или иная информационная система. Выбор системы или иной информационной системы для указанных целей осуществляется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или общим собранием членов Товарищества. Такое решение принимается большинством голосов участников такого собрания. Использование системы или иных информационных систем для целей проведения общего собрания членов Товарищества осуществляется в порядке, установленном статьей 47.1 Жилищного кодекса РФ. При этом используемая информационная система и порядок ее работы и наполнения должны отвечать всем требованиям, предъявляемым к ней Жилищным кодексом РФ и другими законами.

12.21. В повестку Общего собрания включаются вопросы, принятые в установленном порядке Заседанием Правления. Любой член товарищества имеет право предложить вынести на рассмотрение Правления вопрос в повестку Общего собрания. В случае, если инициатором Общего собрания является член товарищества, повестку дня он имеет право формировать и выносить на голосование самостоятельно, без привлечения Правления и Председателя товарищества.

13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1.1. Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества осуществляющим, в перерывах между Общими собраниями членов товарищества, руководство его текущей деятельностью.

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

13.1.3. Компетенция Правления определяется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом, решениями Общего собрания членов Товарищества

13.1.4. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества и компетенции общего собрания собственников в многоквартирном доме.

13.1.5. Срок полномочий членов Правления составляет не более 2 (двух) лет.

13.1.6. Возглавляет Правление Председатель правления (далее - Председатель).

13.2. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ

13.2.1. Правление избирается на общем собрании из числа членов товарищества.

13.2.2. Правление в случае избрания либо переизбрания на общем собрании обязано провести первое заседание Правления в течение 10 (Десяти) дней после оглашения результатов голосования общего собрания, на котором избирает из своего состава председателя и его заместителя.

13.2.3. Члены Правления избираются на общем собрании членов Товарищества в количестве не менее 5 (Пяти) человек, пропорционально от каждого дома, сроком на 2 (Два) года.

13.2.4. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества. Список всех кандидатов в члены правления представляется собственникам - членам Товарищества не позднее, чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления.

Кандидаты в члены правления должны сообщить инициаторам проведения общего собрания данные о себе: фамилию, имя, отчество, место жительства, образование, профессию (квалификацию), контактные данные (телефон, факс и т.п.).

13.2.5. Члены Товарищества могут избираться в состав Правления неограниченное число раз.

13.2.6. Кандидаты в члены Правления считаются избранными в состав Правления, если за их кандидатуры проголосовало простое большинство голосов членов Товарищества, принявших участие в Общем собрании (имеющем кворум).

13.2.7. В случае если в выборах участвуют более 5 (Пяти) кандидатов, избранными в состав Правления считаются все кандидаты, получившие более 50% голосов от общего количества голосов, принявших участие в Общем собрании (имеющем кворум), при этом количество членов правления должно быть пропорционально количеству голосов, обладающих членами товарищества в каждом доме.

13.2.8. 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 и член счетной комиссии. Член правления товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

13.2.9. При выборах нового состава Правления, оно считается полномочным со дня принятия соответственного решения Общим собранием. При этом ранее действовавший состав Правления обязан осуществить передачу всей документации Правления и печати Товарищества вновь избранному составу Правления в срок не более 10 рабочих дней по акту.

13.2.10. Полномочия члена Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- по собственному желанию (добровольный выход из состава Правления по письменному заявлению);
- по решению Общего собрания членов Товарищества, простым большинством голосов, принявших участие в голосовании;
- при прекращении членства в Товариществе;
- при наступлении случая, установленного п. 13.2.8;
- при совершении виновного действия в отношении Товарищества, если действие повлекло причинение ущерба Товариществу, что подтверждено соответствующим решением либо приговором суда, вступившим в законную силу. В этом случае, решение о досрочном прекращении полномочий члена Правления принимается Правлением товарищества.

13.2.11. В случае досрочного прекращения полномочий члена Правления Общим собранием членов Товарищества может быть избран другой член Правления.

13.2.12. В случае досрочного прекращения полномочий членов Правления, в результате чего в составе Правления осталось менее 5 членов Правления, Правлением в течение не более 10 (Десяти) дней объявляется об этом всем членам Товарищества способом, аналогичным размещению уведомления о проведении общего собрания (п. 12.3 настоящего Устава).

После объявления указанным способом в течение не более 10 дней собираются кандидатуры на выборы в правление.

Если в течение 10 дней не поступило ни одной кандидатуры в Правление, об этом извещаются все члены Товарищества (аналогично п. 12.3 настоящего Устава), при этом сбор кандидатур в Правление Товарищества продолжается. Данная процедура повторяется до тех пор, пока не будет подобрано необходимое количество кандидатур для голосования на Общем собрании в члены Правления Товарищества.

После приема необходимого количества кандидатур для голосования в Правление Товарищества в установленном порядке созывается внеочередное Общее собрание, на котором происходят довыборы члена (членов) Правления Товарищества.

В повестку Общего собрания кроме довыборов члена (членов) Правления также могут быть включены вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

В данном случае срок полномочий вновь избранных членов Правления будет ограничен сроком полномочий членов Правления, вместо которых они были избраны.

В случае досрочного прекращения полномочий членов Правления, в результате чего в составе Правления осталось не менее 5 членов Правления, довыборы членов Правления допустимо не проводить.

При этом в любом случае о досрочном прекращении полномочий члена (членов) Правления должны быть уведомлены все члены Товарищества в срок не более 10 (Десяти) дней с момента прекращения действия их полномочий способом, аналогичным размещению уведомления о проведении общего собрания (п. 12.3 настоящего Устава).

13.3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ

13.3.1. Члены Правления имеют право:

13.3.1.1. Знакомиться со всеми распорядительными, учетными, отчетными и прочими документами и материалами товарищества. Своевременно получать материалы для принятия решений Правления.

13.3.1.2. Участвовать в принятии решений о распределении обязанностей между членами Правления. Составлять планы работы Правления, отчеты о работе Правления, протоколы заседаний Правления.

13.3.1.3. Вносить предложения в план работы Правления и повестку дня заседаний Правления. Требовать созыва заседаний Правления, включения вопросов в повестку дня.

Выражать в письменном виде свое несогласие с решениями Правления и доводить его до сведения всех членов Правления, в том числе председателя Правления, а также всех членов Товарищества и Общего собрания способом, аналогичным размещению уведомления о проведении общего собрания (п. 12.3 настоящего Устава).

13.3.1.4. Совершать сделки от имени товарищества на основании соответствующей доверенности от товарищества, выданной Председателем по решению Правления или Общего собрания членов товарищества.

13.3.1.5. Распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденными в установленном Уставом порядке сметой расходов и финансовым планом товарищества.

Правление не имеет право распоряжаться средствами товарищества с превышением расходов, предусмотренными сметой расходов и финансовым планом.

При необходимости дополнительных трат товарищества, выявленных Правлением в процессе осуществления хозяйственной деятельности, эти затраты в виде дополнительной сметы расходов должны быть одобрены в установленном порядке внеочередным Общим собранием.

13.3.1.6. Члены Правления вправе знакомиться с результатами выполненных работ (оказанных услуг) третьими лицами для нужд Товарищества, или, в случае необходимости, присутствовать при выполнении работ (оказания услуг), если это не нарушает норм безопасности и не вредит технологическому процессу.

Кроме этого, член (члены) Правления, обладая достаточными навыками (профильное образование, опыт работы в данной сфере, наличие сертификатов, аттестатов, удостоверений и проч.), вправе осуществлять техническую приемку выполненных работ (оказанных услуг) третьими лицами для нужд Товарищества и давать рекомендации Правлению Товарищества о приемке (либо отказе в приемке) выполненных работ (оказанных услуг).

13.3.1.7. Члены Правления обладают иными правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, Уставом и настоящим Положением.

13.3.2. Член Правления не вправе:

13.3.2.1. Передавать право голоса другим членам Правления.

13.3.2.2. Поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления.

13.3.2.3. Использовать свое положение члена Правления в личных интересах.

13.3.2.4. Принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом.

13.3.3. В обязанности Правления товарищества входит:

13.3.3.1. Соблюдение действующего законодательства, требований Устава.

13.3.3.2. Соблюдение интересов товарищества, осуществление своих прав и исполнение своих обязанностей добросовестно и разумно.

13.3.3.3. Исполнение решений Правления и Общего собрания членов Товарищества.

13.3.3.4. Управление многоквартирным домом или заключение договора (договоров) на управление им в пределах финансового плана, сметы доходов и расходов, утвержденных в установленном порядке Общим собранием.

13.3.3.5. Выбор организаций, предоставляющей услуги по управлению, содержанию, ремонту недвижимого имущества, а также иных организаций и индивидуальных предпринимателей, выполняющих работы и / или оказывающих услуги для нужд Товарищества, в пределах финансового плана, сметы доходов и расходов, утвержденных в установленном порядке Общим собранием.

До заключения договоров на проведение работ и оказание услуг, Правление рассматривает коммерческие предложения организаций и индивидуальных предпринимателей, для выявления лучших условий по цене и качеству необходимых работ или услуг.

Количество коммерческих предложений по одному виду работ или услуг не может быть менее 3 (трех). Коммерческие предложения рассматриваются на заседании Правления,

по итогам рассмотрения составляется протокол, с указанием организации или индивидуального предпринимателя, с которым принято решение о заключении договора.

13.3.3.6. Принятие решений о заключении договоров на управление, обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в пределах финансового плана, сметы доходов и расходов, утвержденных в установленном порядке Общим собранием.

13.3.3.7. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющими, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

13.3.3.8. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам. Акты выполненных работ и оказанных услуг (и иные итоговые документы) подлежат обязательному одобрению на заседании Правления, о чем составляется отдельный протокол. В случае отказа Правления от одобрения акта или иного итогового документа о выполненных работах или оказанных услугах, Правление обязано указать в протоколе заседания мотивированные возражения, которые доносятся в письменной форме до третьих лиц, выполняющих работы или оказывавших услуги товариществу.

13.3.3.9. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

13.3.3.10. Расчет размеров обязательных платежей и взносов (в том числе членских взносов при принятии соответствующего решения на Общем собрании) для членов товарищества и собственников жилых помещений, не являющихся членами товарищества.

13.3.3.11. Контроль за своевременным внесением членами товарищества и собственниками помещений, не являющимися членами товарищества, установленных обязательных платежей и взносов.

13.3.3.12. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов товарищества плана работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ на основании Актов весенне-осеннего осмотра многоквартирного дома и дефектных ведомостей. Предоставление плана для утверждения на Общее собрание членов товарищества.

13.3.3.13. Составление сметы доходов и расходов на соответствующий год и контроль за ее фактическим исполнением. В случае необходимости Правление перераспределяет в течение года средства между статьями доходов и расходов, утвержденными Общим собранием.

При этом Правление не вправе превышать утвержденную Общим собранием смету доходов и расходов. В случае необходимости дополнительных затрат товарищества, выявленных Правлением в процессе осуществления хозяйственной деятельности, эти затраты в виде дополнительной сметы должны быть одобрены в установленном порядке внеочередным Общим собранием.

13.3.3.14. Осуществление Правлением либо организацией, заключившей с Товариществом договор на управление, либо штатным персоналом Товарищества проверки технического состояния общего имущества многоквартирных домов не реже 1 раз в год;

13.3.3.15. Установление фактов причинения вреда общему имуществу многоквартирных домов или имуществу собственников.

13.3.3.16. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

13.3.3.17. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

13.3.3.18. Ведение реестра членов Товарищества, реестра собственников жилых помещений, реестра арендаторов общедомового имущества, реестра автомобильного транспорта членов Товарищества, собственников жилых помещений и арендаторов машиномест на придомовой территории, реестр машиномест на стоянке придомовой территории.

13.3.3.19. Контроль за ведением делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности товарищества.

13.3.3.20. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирные дома. Внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

13.3.3.21. Рассмотрение заявлений, предложений и жалоб собственников помещений.

13.3.3.22. Организация и проведение Общих собраний членов товарищества.

13.3.3.23. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

13.3.3.24. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава.

13.3.4. Дополнительно, по решению Общего собрания, на Правление могут возлагаться следующие обязанности:

13.3.4.1. Заключение договоров о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирных домах в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества.

13.3.4.2. Получение доходов от хозяйственной деятельности и распоряжение ими согласно смете, а также направлениям, условиям и требованиям, установленным Общим собранием.

13.3.4.3. Распоряжение ограниченными финансовыми средствами Товарищества, выделенными в отдельный фонд и не входящими в годовую смету, для производства аварийных и срочных работ и др.

13.4. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ И ИНТЕРЕСОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.4.1. Членам Правления рекомендуется воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами Товарищества.

13.4.2. В случае наличия или возникновения конфликта между интересами члена Правления и интересами Товарищества, член Правления обязан раскрывать информацию о таком конфликте остальным членам Правления и принимать меры к устранению конфликта.

13.4.3. Во избежание возможного конфликта интересов между интересами члена Правления и интересами Товарищества, член Правления не вправе без предварительного одобрения Правления:

13.4.3.1. Рекомендовать своих аффилированных лиц для заключения с ними договоров на управление, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества;

13.4.3.2. Являться стороной, посредником или выгодоприобретателем по какому-либо гражданско-правовому договору с Товариществом.

13.4.3.3. Осуществлять иные действия, выходящие за рамки прав и обязанностей членов Правления, а также противоречащие действующему законодательству, Уставу, решениям Общего собрания.

13.4.4. При наличии в отношении члена Правления на момент его избрания в состав Правления любых обстоятельств, указанных в п.13.4.3 настоящего Устава, член Правления обязан направить в адрес Правления соответствующее письменное уведомление об указанных обстоятельствах. Если на момент своего избрания член Правления не знал о наличии указанных обстоятельств, член Правления обязан направить указанное уведомление в разумный срок после того, когда член Правления узнал об указанных обстоятельствах.

13.4.5. При наличии в отношении любого члена Правления обстоятельств, предусмотренных п. 13.4.3 настоящего Устава, по инициативе Председателя или по

требованию любого члена Правления на рассмотрение Правления может быть вынесен вопрос о конфликте интересов, который имеется (может возникнуть) в связи с указанными обстоятельствами.

13.4.6. Если член Правления намерен совершить или совершил одно или несколько действий, указанных в п. п.13.4.3 настоящего Устава, член Правления обязан направить в адрес Правления соответствующее письменное уведомление о своем намерении (совершенных им действий соответственно).

13.4.7. Правление вправе одобрить совершение членом Правления действий (совершенные членом Правления действия), предусмотренных п.13.4.3 настоящего Устава, если они не противоречат интересам Товарищества.

13.4.8. В случае если обстоятельства (планируемые или совершенные членом Правления действия), указанные в п.13.4.3 настоящего Устава, приводят или могут привести к ущемлению каких-либо интересов Товарищества, Правление вправе принять одно из следующих решений:

- об отказе члену Правления в одобрении совершения им действий, предусмотренных пунктом п.13.4.3 настоящего Устава;

- иное решение, обеспечивающее защиту прав и интересов Товарищества.

13.4.9. Член Правления обязан исполнить решение Правления, указанное в п.13.4.8 настоящего Устава, в установленный в решении срок и предоставить Правлению информацию, достоверно подтверждающую исполнение вышеуказанного решения.

13.4.10. Если член Правления отказывается (уклоняется) от исполнения решения Правления, указанного в п.13.4.8 настоящего Устава, то Правление вправе предложить для исключения кандидатуры данного члена Правления Общему собранию.

13.5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ

13.5.1. Члены Правления несут перед Товариществом ответственность в соответствии с законодательством за выполнение возложенных на них Общим собранием обязанностей.

13.5.2. Члены Правления несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием убытки. При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения Правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

13.6. СТРУКТУРА ПРАВЛЕНИЯ И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ

13.6.1. Структура Правления, формируемая на основе распределения обязанностей между его членами, утверждается самим Правлением отдельным документом и может быть им изменена.

13.6.2. Распределение обязанностей между членами Правления утверждается Правлением по предложению Председателя. Другие члены Правления также вправе вносить предложения, касающиеся распределения обязанностей между членами Правления.

13.6.3. Если между членами Правления возникает расхождение во мнениях о распределении обязанностей, то вопрос решается на заседании Правления. Если на двух заседаниях Правления вопрос о распределении обязанностей не был принят большинством голосов от присутствующих членов Правления, имеющих кворум, вопрос переходит в компетенцию Общего собрания Товарищества (при равенстве голосов голос Председателя не имеет решающего значения).

13.6.4. Наряду с распределенными обязанностями, все члены Правления должны следить за любой информацией, имеющей важное значение для деятельности всего

Товарищества, чтобы в любое время иметь возможность способствовать предотвращению ущерба, улучшению или необходимым изменениям деятельности путем созыва заседания Правления, Общего собрания или иным способом.

13.6.5. Члены Правления по мере необходимости в перерывах между заседаниями Правления информируют Председателя в пределах своей компетенции обо всех существенных текущих вопросах и ходе дел. Председатель координирует решение вопросов, находящихся в рамках компетенции отдельных членов Правления, с общими целями и планами Товарищества.

13.7. РАБОЧИЕ ОРГАНЫ ПРАВЛЕНИЯ

13.7.1. Для обеспечения деятельности Правления (в том числе для предварительного рассмотрения вопросов, относящихся к компетенции Правления, подготовки предложений и рекомендаций Правлению по указанным вопросам, анализу представленных материалов и т.д.) Правление вправе создавать временные и постоянные рабочие органы (комитеты, комиссии, группы и иные) при Правлении.

13.7.2. Рабочие органы Правления создаются и ликвидируются по решению Правления.

13.7.3. Порядок создания, образования, деятельности, формирования и ликвидации, компетенция и состав рабочих органов Правления определяется решениями Правления (в том числе путем утверждения решением Правления соответствующих положений о рабочих органах Правления).

13.8. ПОРЯДОК СОЗЫВА ЗАСЕДАНИЙ ПРАВЛЕНИЯ

13.8.1. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее чем через 10 дней после проведения собрания, на котором Правление избирает из своего состава Председателя и его заместителя в случае, если срок их полномочий (а также срок полномочий Правления) истек или подходил к завершению. В случае действующих полномочий Правления, Председателя и его заместителя первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее чем через 10 дней после проведения собрания.

13.8.2. Председатель (в случае его отсутствия – заместитель Председателя) созывает плановые заседания Правления не реже 1 (Одного) раза в месяц. Любой член Правления вправе инициировать собрание членов Правления по истечении 10 (Десяти) дней с момента окончания месяца.

13.8.3. Внеплановые заседания Правления осуществляются по мере необходимости и могут быть инициированы как Председателем либо его заместителем, так и любым из членов Правления.

13.8.4. Заседание правления созывается Председателем правления (в случае его отсутствия – заместителем Председателя), при условии уведомления всех членов Правления с указанием места, даты и времени не менее чем за 2 (Два) дня посредством домашней либо мобильной связи (SMS, уведомление по телефону), отправления сообщения по электронной почте (с обязательной отправкой уведомления о получении сообщения) с сообщением вопросов повестки заседания. Обязанность уведомления о заседании Правления возложена на лицо, инициирующее заседание Правления.

13.9. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ЗАСЕДАНИЙ ПРАВЛЕНИЯ

13.9.1. В целях необходимости строгого документирования процесса принятия решений, Правление рассматривает любые вопросы и принимает любые решения исключительно на своих заседаниях.

13.9.2. В заседании Правления принимают участие члены Правления, а также все желающие члены Товарищества, уведомленные о таком заседании в установленном порядке. При этом члены товарищества не вправе без разрешения Правления вмешиваться в заседание, обсуждать вопросы совместно с Правлением, влиять на процесс принятия решений Правлением и осуществлять иную деятельность, препятствующую либо затрудняющую процесс заседания Правления.

13.9.3. В соответствии с требованиями части 6 статьи 147 ЖК РФ, заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимают участие большинство членов Правления.

13.9.4. Участвующими в заседании считаются члены Правления, лично присутствующие на заседании.

13.9.5. Участвующими в заседании считаются также члены Правления, лично не присутствующие на заседании, при условии, что указанные члены Правления представят письменное мнение по вопросам повестки дня.

13.9.6. Член Правления, в случае невозможности личного присутствия на заседании Правления, вправе представить письменное мнение по вопросам повестки дня, которое подлежит оглашению на заседании. Письменное мнение члена Правления учитывается при определении кворума заседания Правления.

13.9.7. Член Правления, как присутствующий на заседании, так и не присутствовавший на нем, вправе требовать приобщения к протоколу заседания своего особого мнения по вопросам повестки дня заседания.

13.9.8. Решения на заседаниях Правления принимаются большинством голосов от числа присутствующих членов Правления (за исключением случаев, указанных в настоящем Уставе).

13.9.9. При принятии решений Правления каждый член Правления обладает одним голосом. Передача права голоса членом Правления иному лицу, в том числе другому члену Правления, не допускается.

13.9.10. Если на заседании Правления количество присутствующих членов Правления не будет составлять большинства избранных членов Правления, то присутствующие члены Правления обязаны перенести данное заседание на срок, не превышающий 10 (Десять) календарных дней с момента текущего заседания. При повторной неявке (два раза подряд) части членов Правления, при которой будет отсутствовать кворум, члены Правления, пришедшие на заседание, составляют акт с перечнем всех членов Правления, повторно отсутствующих на заседании. В случае отсутствия кворума Правления на следующее заседание (три раза подряд) также составляется акт с перечнем отсутствующих членов Правления. После отсутствия кворума Правления три раза подряд вопрос о досрочном сложении полномочий члена (членов) Правления, также отсутствующем (отсутствующих) три раза подряд, выносится на общее голосование с одновременным голосованием за новых кандидатов в члены Правления при условии обеспечения выполнения п. 13.2.3 настоящего Устава.

13.10. ОФОРМЛЕНИЕ РЕШЕНИЙ ПРАВЛЕНИЯ

13.10.1. На всех заседаниях Правления ведутся протоколы, в которых фиксируются принятые решения. Протоколы на заседаниях ведет член Правления, выполняющий обязанности секретаря.

13.10.2. В протоколе заседания Правления указываются следующие данные: номер протокола; дата, время и место проведения заседания; повестка дня; проекты решений, поставленные на голосование; результаты голосования по каждому проекту решения; форма участия в заседании Правления: личное присутствие или предоставление письменного мнения; принятые решения.

13.10.3. Протокол также может содержать сведения об основных докладчиках, о выступлениях, перечень лиц, присутствующих на заседании.

13.10.4. К первому экземпляру протокола прилагаются утвержденные Правлением документы, письменные мнения и особые мнения членов Правления.

13.10.5. К протоколам также могут прилагаться иные материалы и документы.

13.10.6. Протокол заседания Правления оформляется Председателем (либо его заместителем), либо секретарем заседания непосредственно на заседании Правления, либо в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней после дня заседания Правления и передается на подпись членам Правления. В случае несогласия члена (членов) Правления с решениями, отраженными в протоколе от его(их) имени, он (они) незамедлительно сообщает(ют) об этом лицу, оформившему протокол. Корректировка протокола производится в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента поступления требования члена (членов) Правления. Исправление и подписание протокола заседания производится в срок, не превышающий 2 (Двух) рабочих дней.

13.10.7. Протокол заседания Правления подписывается всеми членами Правления, участвовавшими в заседании.

13.10.8. Председатель доводит до членов Правления, не принимавших участие в заседании Правления, сведения о принятых решениях Правления.

13.10.9. Копии протоколов заседаний Правления в течение 3 (Трех) дней с даты оформления должны быть представлены каждому члену Товарищества способом, аналогичным размещению уведомления о проведении общего собрания (п. 12.3 настоящего Устава).

13.10.10. Протокол заседания Правления является публичным документом. Заверенные копии и выписки из протоколов заседаний Правления должны быть представлены любому члену Товарищества по его письменному заявлению в срок, не превышающий 3 (Трех) рабочих дней. При этом копии документов выполняются за счет стороны, запрашивающей указанные копии. Правление может принять решение о публикации копий протоколов заседаний Правления на сайте Товарищества или размещения их в общедоступных местах для обозрения.

13.10.11. Решения Правления товарищества хранятся в офисе товарищества по адресу: город Екатеринбург, ул.Сурикова, дом 50, офис 325.

14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

14.1. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов Товарищества и заседаний Правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.

14.2. Председатель Правления избирается членами Правления на первом заседании Правления, которое должно быть проведено в срок не позднее 10 (Десяти) дней после оглашения результатов Общего собрания, из числа членов Правления на срок 2 (Два) года путем открытого голосования. Избрание Председателя происходит большинством голосов от списочного состава Правления.

14.3. Кандидатуры для избрания на должность председателя Правления выдвигаются членами Правления, а также путем самовыдвижения. Член Правления, выдвинутый для избрания на должность председателя Правления, вправе заявить о самоотводе своей кандидатуры. Заявление о самоотводе принимается без обсуждения и голосования.

14.4. Председатель Правления в период срока действия Правления может быть переизбран, если за это решение проголосовали члены Правления, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов всех членов Правления.

14.5. Председатель считается приступившим к исполнению своих обязанностей с момента избрания Правлением на основании протокола заседания Правления, подписываемого всеми присутствующими членами Правления и приказа о назначении на выборную должность. Право подписи юридически значимых документов возникает у председателя только после завершения процедуры регистрации в качестве председателя правления в Федеральной налоговой службе в соответствии с действующим законодательством.

14.6. Правление товарищества выбирает из своего состава заместителя председателя Правления. Заместитель председателя Правления исполняет обязанности председателя Правления на период его временного отсутствия (отпуск, болезнь, командировка и т.д.) на основании приказа Правления.

14.7. Председатель правления может быть досрочно освобожден от занимаемой должности:

14.7.1. По письменному заявлению о сложении с себя полномочий Председателя (такое заявление должно быть подано в Правление в срок не менее чем за один месяц до момента сложения полномочий). При этом данный член Правления остается в составе Правления.

14.7.2. По письменному заявлению о выходе из состава правления.

14.7.3. Правление обязано принять от Председателя заявление о досрочном прекращении полномочий, назначить внеочередное заседание Правления для решения вопроса по избранию нового Председателя в срок не более одного месяца со дня получения такого заявления.

14.7.4. Решение о досрочном прекращении полномочий Председателя правления также может быть принято Правлением за проведение председателем деятельности, наносящей финансовый ущерб Товариществу в результате злоупотребления своими полномочиями из-за халатности или в корыстных целях.

14.7.5. Голосование о прекращении полномочий Председателя происходит на заседании Правления и принимается, если за него высказалось более половины списочного состава Правления. Председатель прекращает свои полномочия с момента принятия об этом решения Правления, которое подписывается всеми членами Правления, присутствующими на данном заседании.

14.7.6. Решение о досрочном прекращении полномочий Председателя правления также может быть принято решением Общего собрания членов Товарищества.

14.7.7. При сложении полномочий Председателя правления по любым причинам, за исключением письменного заявления Председателя правления, Правление обязано произвести выборы нового председателя Правления в течение 3 (трех) дней, путем проведения внеочередного заседания Правления.

14.8. Председатель правления:

14.8.1. Представляет товарищество во взаимоотношениях с третьими лицами, без доверенности действует от имени товарищества;

14.8.2. Представляет интересы Товарищества в государственных и иных учреждениях, в судах, а так же во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами, связанных с управлением и эксплуатацией имущества в многоквартирном доме.

14.8.3. Готовит проекты документов, которые необходимо утвердить на Общем собрании членов товарищества, согласовывает их с правлением и предоставляет перед собранием для ознакомления членам товарищества (собственникам).

14.8.4. Принимает работы и услуги, выполненные для товарищества по заключенным им договорам, и подписывает акты сдачи-приемки выполненных работ и оказанных услуг (и иные итоговые документы) после решения Правления об их одобрении. Без решения Правления о приемке работ (услуг) подписание Председателем актов сдачи-приемки выполненных работ (и иных итоговых документов) является нелегитимным, подписанные документы считаются ничтожными.

14.8.5. Подписывает платежные документы товарищества.

14.8.6. Совершает сделки, после их одобрения Общим собранием и Правлением членов Товарищества.

14.8.7. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления и общего собрания членов товарищества правила внутреннего трудового распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решениями Общего собрания членов товарищества.

14.8.8. Заключает (подписывает) от имени товарищества договоры, которые в порядке, установленном нормами действующего законодательства и настоящим Уставом, одобрены общим собранием членов товарищества и Правлением товарищества.

14.8.9. От лица Товарищества на основании решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества договоры на оказание услуг по управлению жилым домом, содержание, текущий и капитальный ремонт, обеспечение поставки коммунальных услуг с собственниками помещений или нанимателями жилых помещений.

14.8.10. Подписывает документы и совершает какие-либо юридически значимые действия, которые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием Товарищества. К данным действиям относятся заключение договоров, от которых товарищество не вправе отказываться в соответствии с действующим законодательством - договоры с ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

14.8.11. По решению Правления выдает доверенности на представление интересов товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.8.12. Осуществляет оперативное руководство деятельностью Товарищества.

14.8.13. Созывает и проводит заседания Правления, формирует повестку дня заседания Правления с учетом мнения членов Правления. Координирует решение вопросов, находящихся в рамках компетенции членов Правления. При принятии Правлением решений, противоречащих действующему законодательству и Уставу Товарищества, имеет право требовать отмены данных решений.

14.9. В случае отсутствия Председателя его обязанности выполняет член Правления, назначенный Правлением в качестве заместителя на период отсутствия Председателя Правления.

15. РЕВЕЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

15.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества Общее собрание избирает ревизионную комиссию (Ревизора) из числа членов товарищества или одобряет решение о привлечении специализируемой организации для проведения аудиторской проверки хозяйственной деятельности Товарищества.

Голосование проводится отдельно по каждой кандидатуре. Решение о включении конкретного лица в состав Ревизионной комиссии принимается, если за него проголосовало большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей. В случае избрания в состав ревизионной комиссии только одного лица, это лицо именуется ревизором Товарищества. Ревизор имеет все права и выполняет все обязанности, установленные для ревизионной комиссии. Досрочно полномочия члена Ревизионной комиссии прекращаются: по решению Общего собрания членов Товарищества, которое вправе досрочно прекратить полномочия одного, нескольких или всех членов Ревизионной комиссии; по собственному желанию члена комиссии на основании письменного заявления; в случае прекращения членства в Товариществе;

15.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается общим собранием на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления товарищества.

Кандидаты в ревизионную комиссию должны сообщить инициаторам проведения общего собрания данные о себе: фамилию, имя, отчество, место жительства, образование, специализацию и квалификацию, контактные данные (телефон, факс и т.п.).

15.3. На первом заседании, которое должно быть проведено в срок не позднее 30 (Тридцати) дней после избрания на Общем собрании, Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии и назначает Секретаря простым большинством голосов членов Ревизионной комиссии.

Председатель Ревизионной комиссии представляет комиссию перед Товариществом, органами и должностными лицами Товарищества, выполняет иные функции, предусмотренные Уставом и внутренними документами Товарищества.

Секретарь Ревизионной комиссии ведет и составляет документы, осуществляет иные функции, предусмотренные настоящим Уставом и внутренними документами Товарищества.

Ревизионная комиссия действует в интересах членов Товарищества и в своей деятельности подотчетна только Общему собранию.

Член Товарищества, имеющий намерение избираться в состав Ревизионной комиссии, направляет в Правление Товарищества письменное заявление о намерении избираться с указанием своей фамилии, имени, отчества, даты рождения, места жительства, образования, места и стажа работы, контактных данных (телефон, факс и т.п.).

15.4. Функции Ревизионной комиссии:

15.4.1. Ревизионная комиссия осуществляет проверки и ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества один раз в год.

Дополнительные (внеплановые) проверки могут осуществляться в любое время по поручению Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, по инициативе Ревизионной комиссии.

15.4.2. Дополнительная (внеплановая) проверка финансовой деятельности Товарищества может проводиться не чаще одного раза в квартал (без учета плановой проверки).

15.4.3. Поручение о проведении ревизии, как плановой, так и внеплановой, направляется в Правление Товарищества в письменном виде с указанием конкретного перечня документов и материалов, подлежащих предоставлению комиссии.

15.4.4. При выполнении своих функций Ревизионная комиссия осуществляет:

- проверку финансовой документации Товарищества, результатов инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверку законности заключаемых Товариществом договоров, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- проверку соответствия ведения бухгалтерского и статистического учета финансово-хозяйственной деятельности существующему нормативно-правовому регулированию;
- проверку финансового положения Товарищества, фактического наличия денежных средств Товарищества и его имущества, платежеспособности Товарищества, выявление резервов улучшения экономического состояния организации;
- проверку своевременности и правильности всех видов платежей, начисления и выплат, погашения обязательств;
- проверку целевого использования денежных средства Товарищества;
- проверку правильности составления финансовой отчетной документации Товарищества (отчеты об исполнении финансового плана, балансов Товарищества, налоговой и иной финансовой отчетности);
- сопоставление данных смет доходов и расходов, отчетов об их исполнении с фактическими данными первичного бухгалтерского учета;
- оценку обоснованности составления финансового плана Товарищества.

15.5. Ревизионная комиссия и отдельные ее члены в целях надлежащего выполнения своих функций имеет право:

- получать в сроки, определенные Ревизионной комиссией в запросе, от органов управления Товарищества, должностных лиц Товарищества все необходимые для работы документы и материалы, изучение которых соответствует функциям и полномочиям Ревизионной комиссии и ее членов;
- требовать от полномочных лиц созыва заседаний Правления, Общего собрания членов Товарищества в случаях, когда выявлены серьезные нарушения в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества или если существует угроза интересам Товарищества и требуются решения по вопросам, находящимся в компетенции данных органов управления Товарищества;
- требовать от членов Правления, работников Товарищества, включая любых должностных лиц, личного объяснения по вопросам, находящимся в компетенции Ревизионной комиссии;
- ставить перед органами управления Товарищества вопрос об ответственности работников Товарищества, включая должностных лиц, в случае нарушения ими положений, правил и инструкций, применяемых в Товариществе;
- требовать от Правления Товарищества внесения вопросов об ответственности работников, должностных лиц, в случае нарушения ими положений, правил и инструкций, предложений в повестку дня общего собрания членов Товарищества;
- привлекать за свой счет независимых экспертов и аудиторов для участия в проведении проверок;
- участвовать в заседаниях Правления Товарищества с правом совещательного голоса.

15.6. По требованию Ревизионной комиссии Товарищества Правление Товарищества обязано представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Указанные документы должны быть предоставлены Ревизионной комиссии в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения письменного запроса.

15.7. Обязанности членов Ревизионной комиссии:

15.7.1. При проведении проверок члены Ревизионной комиссии обязаны надлежащим образом изучить все документы и материалы, относящиеся к предмету проверки. За неверные

заклучения члены Ревизионной комиссии несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

15.7.2. Ревизионная комиссия обязана:

- своевременно доводить до сведения Общего собрания, Правления Товарищества результаты ревизий и проверок, письменных отчетов, докладных записок и т.п.;
- требовать от уполномоченных органов созыва внеочередного Общего собрания Товарищества в случае возникновения угрозы интересам Товарищества;
- ежегодно отчитываться перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;
- соблюдать коммерческую тайну, не разглашать сведения, являющиеся конфиденциальными, к которым члены Ревизионной комиссии имеют доступ при выполнении своих функций;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества.

15.7.3. Ревизионная комиссия составляет и представляет в Правление Товарищества, не позднее, чем за 10 дней до годового Общего собрания членов Товарищества, заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества; заключение о финансовом плане Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов по итогам года.

15.7.4. Ревизионная комиссия представляет Правлению Товарищества результаты (акт/заключение) внеплановых проверок в произвольной форме в течение 10 дней со дня окончания проверки. Срок проведения внеплановой проверки зависит от объема работ, но не должен превышать 14 рабочих дней с даты предоставления Ревизионной комиссии всех требуемых документов. В случае несвоевременного предоставления документов, срок проверки соразмерно продлевается.

15.8. Ревизионная комиссия решает все вопросы на своих заседаниях. Решения Ревизионной комиссии оформляются протоколом, который подписывается Председателем Ревизионной комиссии. Заседания Ревизионной комиссии проводятся по утвержденному плану, а также перед началом проверки или ревизии и по их результатам. Член Ревизионной комиссии может требовать созыва экстренного заседания Ревизионной комиссии в случае выявления нарушений, требующих безотлагательного решения Ревизионной комиссии.

15.9. Заседания Ревизионной комиссии считаются правомочными, если на них присутствуют не менее половины ее членов.

15.10. Акты, заключения и отчеты Ревизионной комиссии утверждаются простым большинством присутствующих на заседании членов Ревизионной комиссии. При равенстве голосов решающим является голос Председателя Ревизионной комиссии. Члены Ревизионной комиссии в случае своего несогласия с решением Ревизионной комиссии вправе зафиксировать в протоколе заседания свое мнение и довести его до сведения Правления Товарищества. Акты, отчеты и заключения должны быть подписаны всеми членами Ревизионной комиссии, принимавшими участие в проверке или ревизии, в том числе имеющими особое мнение. Особое мнение члена Ревизионной комиссии излагается в письменном виде и приобщается к экземплярам документов, хранящихся в Ревизионной комиссии.

15.11. Председатель Ревизионной комиссии созывает и проводит заседания; организует текущую работу Ревизионной комиссии; представляет документы, выходящие от имени комиссии. Секретарь Ревизионной комиссии организует ведение протоколов заседания, доведение до адресатов актов, отчетов и заключений Ревизионной комиссии.

15.12. Акты, отчеты и заключения Ревизионной комиссии хранятся в месте или по адресу: г. Екатеринбург, ул. Сурикова, дом 50, офис 325, помещение товарищества. Любой член Товарищества имеет право ознакомиться с указанными документами.

16. СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ

16.1. Для осуществления равных прав всех членов ТСЖ на участие в Общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, а также достоверного определения результатов волеизъявления участников такого собрания Общее собрание избирает счетную комиссию из числа членов товарищества.

16.2. В своей деятельности Счетная комиссия руководствуется законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества, и прочими документами Товарищества, принимаемыми/утверждаемыми Общим собранием и относящимися к деятельности Счетной комиссии.

16.3. Численный состав Счетной комиссии определяется Общим собранием членов Товарищества. Счетная комиссия избирается сроком на два года. Количество членов Комиссии не должно быть менее трех человек.

16.4. Срок полномочий членов Счетной комиссии исчисляется с момента их избрания Общим собранием членов Товарищества и заканчивается по истечении срока, на который они были избраны, но в общей сложности на срок не более чем на 2 (Два) года.

16.5. Досрочно полномочия члена Счетной комиссии прекращаются: по решению Общего собрания членов Товарищества, которое вправе досрочно прекратить полномочия одного, нескольких или всех членов Счетной комиссии; по собственному желанию члена комиссии на основании письменного заявления; автоматически в случае прекращения членства в Товариществе.

16.7. На первом заседании после избрания Счетная комиссия из своего состава избирает Председателя. Председатель представляет членов счетной комиссии перед Товариществом, органами и должностными лицами Товарищества, выполняет иные функции, предусмотренные настоящим Уставом и внутренними документами Товарищества.

16.8. В состав Счетной комиссии не имеют право входить члены Правления, члены Ревизионной комиссии, а так же члены других избираемых органов Товарищества.

16.9. Член Товарищества, имеющий намерение избираться в состав Счетной комиссии, направляет в Правление Товарищества письменное заявление о намерении избираться с указанием своей фамилии, имени, отчества, места жительства, образования, контактных данных (телефон, факс и т.п.).

16.10. Функции Счетной комиссии включают в себя:

- определение кворума Общего собрания;
- подсчет голосов и подведение итогов голосования по каждому вопросу, включенному в повестку дня Общего собрания;
- разъяснение вопросов, возникающих в связи с реализацией членами Товарищества права голоса на Общем собрании; разъяснение порядка голосования по вопросам, выносимым на голосование;
- обеспечение установленного порядка голосования и прав членов Товарищества при голосовании;
- фиксирование итогов голосования по каждому вопросу, включенному в повестку дня Общего собрания;
- составление Ведомости подсчета голосов об итогах голосования;
- иные функции, вытекающие из задач Комиссии.

16.11. В целях надлежащего выполнения своих функций Комиссия имеет право:

- запрашивать от должностных лиц Товарищества или иных лиц, выступающих инициаторами Общего собрания информацию и документы, необходимые для определения кворума и подведения итогов голосования;
- знакомиться с Протоколами Общих собраний;
- вносить изменения в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании собственников, для устранения технических ошибок и восстановления нарушенных прав собственников;
- отказывать в регистрации лицам, полномочия которых подтверждены с нарушениями действующего законодательства РФ;
- признавать заполненные бюллетени для голосования недействительными в соответствующих случаях.

16.12. Комиссия обязана:

- действовать в интересах Товарищества в целом, а не отдельных его членов и должностных лиц;
- осуществлять контроль установленного порядка голосования;
- отвечать на вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Товарищества права голоса на Общем собрании;
- обеспечивать конфиденциальность сведений, полученных ее членами в процессе обработки результатов голосования, персонализирующих данных результатов волеизъявления с личностью голосующего члена Товарищества.

16.13. Комиссия не вправе: изготавливать копии опросных листов для голосования; разглашать ставшую ей известной конфиденциальную информацию, в том числе информацию о выбранных конкретными лицами вариантах голосования.

16.14. Работа Комиссии состоит из следующих стадий: определение кворума, подсчет голосов, подведение итогов голосования.

16.15. Счетная комиссия ведет следующие реестры: учета направленных (выданных) бюллетеней для голосования в очно-заочной форме; регистрации участников (их представителей) при проведении очной части собрания в форме очно-заочного голосования; учета полученных от собственников и членов Товарищества заполненных бюллетеней при заочном голосовании.

16.16. Реестр регистрации участников очно-заочного голосования должен содержать следующие сведения: фамилию, имя, отчество (либо наименование юр. лица); номер квартиры или помещения, адрес многоквартирного дома; место для личной подписи голосующего.

В дальнейшем Реестр регистрации является неотъемлемой частью Протокола Общего собрания и хранится в делах Товарищества.

16.17. Процедура регистрации участников Общего собрания в очной части состоит из следующих этапов: член Товарищества (собственник жилого помещения), прибывший на собрание, предъявляет регистратору паспорт или другой документ, удостоверяющий личность; представитель члена Товарищества (собственника жилого помещения) дополнительно предъявляет доверенность, подтверждающую его полномочия, выдают бюллетени для голосования; регистраторы заполняют реестры (журналы) регистрации участников собрания; члены Товарищества (их полномочные представители), либо собственники жилых помещений (их представители), не являющиеся членами товарищества, расписываются в реестре регистрации.

16.18. В случае голосования посредством опроса членов Товарищества в письменной форме (заочного голосования) Комиссия принимает листы для голосования в форме решений с подписями проголосовавших членов (собственников) Товарищества с обязательной регистрацией в Реестре приема заполненных листов голосования.

Прием листов голосования осуществляется до даты указанной в уведомлении о проведении общего собрания в форме заочного голосования. Реестр приема заполненных листов голосования должен содержать сведения, аналогичные Реестру регистрации участников очного собрания в соответствии с п. 16.16 настоящего Устава.

Для удобства приема заполненных листов для голосования при заочном голосовании, Реестр приема заполненных листов для голосования может вестись в нескольких экземплярах.

16.19. Досрочное голосование возможно, если член (собственник) Товарищества по уважительной причине не может участвовать на общем собрании. В этом случае по заявлению в письменной форме, направленному инициатору собрания, член (собственник) Товарищества получает лист голосования для выражения своего волеизъявления и обязан его передать счетной комиссии, а в случае ее отсутствия инициатору собрания до начала проведения общего собрания в очной форме.

16.20. Член Товарищества вправе проголосовать в любой момент времени после прохождения им процедуры официальной регистрации. Голосование может проводиться как непосредственно после обсуждения каждого вопроса повестки дня, так и сразу по ряду вопросов. Заполнение бюллетеней участниками собрания ведется на месте и сдаются представителю Счетной комиссии; при заочном голосовании передаются, в указанное в уведомлении о собрании, место.

16.21. Члены счетной комиссии собирают заполненные бюллетени и подсчитывают голоса в срок, не превышающий 5 (Пяти) календарных дней. По итогам голосования счетная комиссия составляет Ведомость об итогах голосования, которая подписывается членами счетной комиссии.

16.22. Кворум в случае заочного голосования определяется путем подсчета количества проголосовавших членов Товарищества по числу полученных опросных листов для голосования в форме решений и сравнения полученного результата с количеством членов (собственников) Товарищества согласно реестра членов (собственников) Товарищества.

16.23. Подсчет голосов на Общем собрании членов Товарищества, равно как и в случае заочного голосования осуществляется Комиссией в соответствии с принадлежащими членам Товарищества долями в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

16.23. Комиссия осуществляет подсчет голосов по каждому из вариантов, выраженных формулировками «за», «против», «воздержался» и оформляет Протокол голосования общего собрания.

16.24. По итогам подсчета голосов общего собрания Комиссия составляет итоговую Ведомость голосования, подписывает всеми членами счетной Комиссии и передает председателю и секретарю собрания для составления Протокола Общего собрания.

Ведомость об итогах голосования подлежит приобщению к Протоколу общего собрания.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены нормами действующего законодательства.

17.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества принимается высшим органом управления товарищества – Общим собранием членов товарищества.

17.3. При ликвидации товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, если иное не установлено федеральным законом, направляется в соответствии с настоящим Уставом на цели, в интересах которых оно было создано.

17.4. Товарищество собственников недвижимости по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

17.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников недвижимости в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Поправки и изменения в настоящий Устав вносятся на основании решения Общего собрания членов товарищества о внесении изменений в Устав товарищества и не могут противоречить законодательству Российской Федерации.

18.2. В случае, если какое-либо из положений настоящего Устава противоречит норме действующего законодательства, то оно является недействительным и применению подлежит соответствующая норма законодательства.

18.3. Недействительность одного положения Устава не влечет недействительности всего Устава.

18.4. Все принимаемые в Товариществе правила и другие локальные акты должны соответствовать положениям настоящего Устава.

18.5. Если правила либо иные локальные акты, принятые в Товариществе, противоречат положениям настоящего Устава, при регулировании соответствующих отношений подлежат применению положения Устава.