

«УТВЕРЖДЕН»
Решением общего собрания
собственников помещений
многоквартирного дома.
Протокол №_от
«___»_____2023г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
«123 корпус 2»

г. Сочи
2023 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости: жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пластунская, 123а, корпус 2, именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование Товарищества – Товарищество собственников недвижимости «123А корпус 2».

Краткое наименование Товарищества – ТСН «123А корпус 2»

1.3. Место нахождения Товарищества – Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А, корпус 2.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, не имеющей своей целью извлечение прибыли, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений (граждан) в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечения, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося в собственности собственников помещений в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

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

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

1.9. Товарищество использует систему ГИС ЖКХ (или иную информационную систему) при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников недвижимости, с учетом функций указанных систем.

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

1.11. Деятельность Товарищества является открытой для его членов. Товарищество обязано по запросу его члена представлять информацию о финансово-хозяйственной деятельности, а также документы для ознакомления или их копии.

1.12. Основными целями создания Товарищества являются: безопасность на территории и в подъездах, комфорт для проживания и работы, техническая исправность механизмов и систем, обеспечивающих функционирование многоквартирного дома. Товарищество не имеет права расходовать средства на иные цели, вступающие в противоречие с заявленными Уставе.

2. Предмет и виды деятельности Товарищества

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций;
- 3) оформление прав на объекты недвижимости;
- 4) организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений;
- 5) охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- 6) содержание и благоустройство придомовой территории;
- 7) текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- 8) строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- 9) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 10) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 11) передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- 12) создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- 13) ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- 14) проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений;
- 15) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах.

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

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 гл. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов 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 настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно индексируется.

4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме;

5) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

6) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

7) создать объединение товариществ собственников недвижимости для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

3.2. В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:

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

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме

земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

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

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

3.5. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

3.6. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

3.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4) 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;

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

6) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

7) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

8) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по договору;

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

11) вести любую финансово-экономическую деятельность в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях»; приказами, рекомендациями, а также иными нормативными актами и разъяснительными документами Министерства финансов Российской Федерации и Федеральной налоговой службы по вопросам налогообложения в некоммерческой организации, а также согласно утвержденной учетной политике и иными локальными нормативными актами.

4. Порядок вступления в члены Товарищества, выхода из него.

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. Заявление о вступлении нового члена в Товарищество рассматривается в течение 10 календарных дней.

4.1.1. Заявление на вступление подаётся лично, либо через официального представителя, имеющего соответственную доверенность. Заявление можно подать в письменном виде, либо посредством электронной почты и мессенджеров товарищества.

4.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права

собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

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

4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 4.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с содержанием и ремонтом жилых и/или нежилых помещений, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, а также взносы за капитальный ремонт.

4.7. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

5. Имущество Товарищества. Финансирование деятельности Товарищества

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

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

4) прочих поступлений.

5.3. Обязательные платежи – платежи за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные платежи, взносы за капитальный ремонт.

Размер обязательных платежей утверждается общим собранием членов Товарищества. Смета доходов и расходов на текущий год формируется на основании размера обязательных платежей.

5.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановления и ремонта общего имущества в многоквартирном доме

и его оборудования в т.ч. аварийного ремонта;

- капитального ремонта многоквартирного дома, в т.ч. инженерного оборудования, лифтов;

- оборудования и содержания детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

- обустройства и содержания стоянок автотранспорта;

- обустройства и озеленения придомовой территории;

- строительства объектов общего имущества;

- оплаты юридических, аудиторских услуг и иных услуг привлечённых лиц;

- покрытия кредиторской задолженности;

- другие цели.

5.5. Для осуществления капитального ремонта всего дома, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, может быть создан специальный фонд и открытый специальный счет в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

5.6. Правление и Председатель Правления имеют право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

5.7. 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.

5.8. Товарищество обеспечивает сбор взносов и платежей со своих членов и иных собственников помещений в многоквартирном доме и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общем долевой собственности собственников помещений и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений, если иное не зафиксировано в договорах между ресурсоснабжающими предприятиями и Товариществом или договором с управляющей или эксплуатирующей компанией.

5.9. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг.

5.10. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят обязательные платежи и/или взносы за содержание и ремонт жилых и /или нежилых помещений, в том числе плату по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные платежи, взносы за капитальный ремонт в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества. В случае, если договор с Товариществом не заключается, собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят обязательные платежи и/или взносы наравне с членами Товарищества и подчиняются решениям Общего собрания членов Товарищества.

5.11. Общее собрание членов Товарищества ежегодно при утверждении

бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества и иных собственников помещений в отношении всех платежей, взносов и сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

Члены Товарищества и иные собственники жилых и нежилых помещений обязаны производить регулярные платежи и взносы не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае несвоевременной оплаты члены Товарищества и иные собственники уплачивают пени в размере, установленном п.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ. Днем исполнения обязательств считается день поступления денежных средств на счет Товарищества в банке.

5.12. Доля участия по соглашению членов Товарищества устанавливается одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений и не зависит от вида принадлежащих им помещений.

5.13. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

5.14. 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.

5.15. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5.16. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование 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 дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

6. Права членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

6.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

6.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

6.1.5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

6.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

6.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

6.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

6.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

6.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

6.3.1. получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

6.3.2. предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

6.3.3. ознакомиться со следующими документами:

1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

2) реестром членов Товарищества;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;

9) иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

7. Обязанности и ответственность членов Товарищества

7.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа текущего месяца;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами;
- не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном собранием членов Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;
- собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и/или не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующего на момент

оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

- в случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, предоставить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

7.3. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

8. Органы управления.

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;

- Правление Товарищества;

- Председатель Правления Товарищества.

8.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением и Председателем Товарищества.

8.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий Правления и Председателя Правления Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решения общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

9. Общее собрание членов Товарищества

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

9.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение новой редакции Устава Товарищества;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества,

назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

9) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

10) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

15) определение размера вознаграждения членов ревизионной комиссии Товарищества;

16) утверждение Положения о Правлении Товарищества, Положения о ревизионной комиссии Товарищества;

17) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

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

9.3. Уставом Товарищества к компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных в п. 9.2 настоящего Устава также может быть отнесено решение иных вопросов.

9.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

9.5. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества одним из следующих вариантов:

- в письменной форме путем вручения каждому члену Товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- направляется на адрес электронной почты членов Товарищества;
- путем опубликования уведомления в глобальной сети Интернет и/или на официальном сайте Товарищества;
- путем размещения уведомления на информационных стендах в общедоступных для всех собственников помещений на первом этаже в холле жилого комплекса по адресу: г. Сочи, ул. Пластунская, 123а, корпус 2;
- посредством мессенджеров WhatsApp/Telegram путем направления уведомления по личному номеру собственника помещения.

Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

9.6. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

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

Кворум при проведении Общего собрания членов Товарищества по вопросу о принятии решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение определяется в соответствии с ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

Кворум при проведении Общего собрания членов Товарищества по вопросу о принятии решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятии решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки определяется в соответствии с ч. 3.2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

9.8. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции Общего собрания, принимаются в соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным

кодексом Российской Федерации к компетенции Общего собрания в соответствии с пп. 2, 6, 7 п. 9.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества, согласно п. 4 ст. 146 Жилищного кодекса РФ. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.9. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

9.10. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном ст. ст. 47, 47.1 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.11. Оформленные в письменном виде решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, принимаемые при проведении общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования, полученные Товариществом на адрес электронной почты, заполненные собственником собственноручно и подписанные, считаются действительными и принятыми в соответствии с соблюдением требований Жилищного кодекса РФ, в случае, если получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания.

9.12. Члены Товарищества могут участвовать в собрании дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются любые способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании, участвовать ему в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать. Дистанционное участие в собрании возможно при любой форме проведения собрания, предусмотренной законодательством и направлено на соблюдение баланса интересов, а также возможности принять участие в собрании любому члену Товарищества независимо от его места расположения на территории РФ и за ее пределами.

9.13. Решение собрания может быть принято без проведения заседания (заочное голосование) посредством отправки, в том числе с помощью электронных либо иных технических средств, не менее чем пятьюдесятью процентами от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества документов, содержащих сведения об их голосовании.

9.14. При проведении собрания в очно-заочной форме кворум подлежит определению совокупно по результатам двух частей (присутствующих на очной части и сдавших бюллетеней в заочной части). Решения членов Товарищества, полученные как на очной, так и на заочной части голосования суммируются и отражаются в одном протоколе собрания. При этом, последовательность проведения очной и заочной части голосования, продолжительность заочной части голосования, временной промежуток между очной и заочной частями, определяет инициатор собрания.

9.15. Вопросы, касающиеся помещений в многоквартирном доме, могут обсуждаться и разрешаться по группам членов Товарищества, которым принадлежат помещения такого вида (жилое или нежилое).

9.16. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

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

10. Правление Товарищества.

10.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утвержденным Общим собранием, безвозмездно на общественных началах.

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

10.3. Правление Товарищества в составе не менее 3 (трёх) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года.

10.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

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

10.6. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в шесть месяцев по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по электронной почте, либо путем личных сообщений отправленных посредством мессенджеров WhatsApp и/или

Telegram за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право посещать заседания Правления.

10.7. Правление Товарищества могут участвовать в заседании дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются любые способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании, участвовать ему в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать.

10.8. Дистанционное участие в заседании возможно при любой форме проведения заседания, предусмотренной законодательством и направлено на соблюдение баланса интересов, а также возможности принять участие в Заседании любому члену Правления независимо от его места расположения на территории РФ и за ее пределами.

10.9. Решение заседания Правления может быть принято без проведения заседания (заочное голосование) посредством отправки, в том числе с помощью электронных либо иных технических средств, не менее чем пятьюдесятью процентами от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества документов, содержащих сведения об их голосовании.

10.10. При проведении заседания в очно-заочной форме кворум подлежит определению совокупно по результатам двух частей (присутствующих на очной части и сдавших бюллетеней в заочной части). Решения членов Правления Товарищества, полученные как на очной, так и на заочной части голосования суммируются и отражаются в одном протоколе собрания. При этом последовательность проведения очной и заочной частей голосования, продолжительность заочной части голосования, временной промежуток между очной и заочной частями, определяет инициатор собрания.

10.11. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

10.12. В обязанности Правления Товарищества входит:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на

управление им;

5) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

6) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

7) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

8) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

10.13. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

11. Председатель Правления Товарищества.

11.1. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. Председатель Правления Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 2 года.

11.3. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, 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.

11.4. Председатель Правления Товарищества выполняет свои обязанности безвозмездно на общественных началах.

12. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

12.1. Ревизионная комиссия (либо ревизор единолично) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

12.2. Для ревизионной комиссии Товарищества - Председателя ревизионной комиссии избирают из своего состава.

12.3. Ревизионная комиссия (либо ревизор единолично) Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о

смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13. Реорганизация и ликвидация Товарищества

13.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

13.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

13.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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.

13.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества и иными собственниками помещений в доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество.