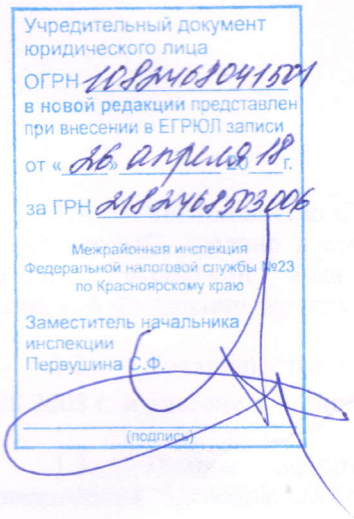

Утвержден общим собранием

Собственников жилых домов/квартир Поселка «Серебряный бор»

Протокол № 1/2018 от "17" февраля 2018 г.

Председатель Правления _____ В.В. Полукаров

Секретарь _____ /Н.В. Бурлакова

УСТАВ

Товарищества Собственников недвижимости

"Серебряный бор"

(новая редакция)

г.Красноярск – 2018 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество Собственников недвижимости "Серебряный бор", именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями гражданского законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

1.2. Товарищество зарегистрировано ИФНС России по Октябрьскому району г. Красноярска 28.08.2008 г. и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 1082468041501.

1.3. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество Собственников недвижимости "Серебряный бор".

1.4. Сокращенное наименование Товарищества: ТСН "Серебряный бор".

1.5. Место нахождение товарищества: 660130, г.Красноярск, ул.Серебряный бор, д.1. Место нахождение товарищества определяется местом его государственной регистрации.

1.6. Почтовый адрес товарищества: 660130, г.Красноярск, ул.Серебряный бор, д.1.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество Собственников недвижимости "Серебряный бор" (далее – "Товарищество"), признается некоммерческой организацией, объединением Собственников нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов/квартир, предназначенных для проживания одной семьи, для совместного управления комплексом недвижимого имущества, находящегося на территории Поселка малоэтажной застройки «Серебряный бор» (далее - Поселок), обеспечения бесперебойной эксплуатации Поселка, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, созданное в целях:

1) реализации Собственниками жилых домов / квартир (далее по тексту - Собственники) прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению общим имуществом и имуществом Товарищества;

2) сохранения и приращения недвижимости, общего имущества, находящегося в общей долевой собственности и собственности Товарищества;

3) распределения между Собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

4) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

5) обеспечению коммунальными услугами Собственников, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

6) обеспечения соблюдения Собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами транспортного, пропускного режима, Правил проживания в Поселке.

7) заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

8) проведения мероприятий по благоустройству и озеленению общей территории Поселка;

9) получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Товариществу и под гарантии государственных и муниципальных органов;

10) осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных главой 13 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 6 настоящего Устава;

11) осуществления иной деятельности, не запрещенной законом;

12) представления общих интересов Собственников в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

13) защиты прав и интересов Товарищества.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Федеральным законом № 188-ФЗ "Жилищный кодекс Российской Федерации", а также законодательными актами субъектов РФ и Уставом Товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет круглую печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банках, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество вправе:

- отвечать по своим обязательствам своим имуществом;

- от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;

- привлекать (при необходимости) заемные средства для достижения поставленных настоящим Уставом целей и задач;

- заключать договоры;

- выступать истцом и ответчиком в суде;

- обращаться в суд, в том числе в арбитражный суд, с заявлениями о признании недействительными актов органов власти или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов товарищества;

-как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, но только для достижения целей, изложенных в п. 2.1, и, если полученная прибыль направляется на развитие комплекса общего имущества, находящегося на территории Поселка.

3.4. Использование Товариществом комплекса общего имущества, находящегося на территории Поселка, в целях, противоречащих настоящему Уставу и действующему законодательству - запрещается.

3.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а его члены не отвечают по обязательствам товарищества.

3.6. Дальнейшее совершенствование и поддержание всей созданной инфраструктуры Поселка в надлежащем рабочем состоянии осуществляется за счет личных средств и трудового вклада членов товарищества и их семей, за исключением работ, выполнение которых требует участия специалистов и техники.

3.7. Созданная в товариществе инфраструктура, а также имущество общего пользования, приобретенное (созданное) за счет целевых взносов членов товарищества, являются общей долевой собственностью членов ТСЖ "Серебряный бор".

3.8. По решению Общего собрания членов Товарищества может создаваться специальный фонд для приобретения (создания) имущества общего пользования, которое в этом случае будет находиться в собственности товарищества, как юридического лица.

3.9. По решению Общего собрания членов Товарищества на постоянную или временную работу могут привлекаться другие лица (не члены товарищества), то есть наемные рабочие по трудовым договорам, либо лица, оказывающие соответствующие гражданско-правовые услуги (выполняющие работы) на основании законодательства Российской Федерации.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Объектами собственности в Поселке являются капитальные строения, дома, земельные участки, гаражи, иные строения, сети инженерно-технического обеспечения, системы пожарной и иной сигнализации, объекты благоустройства, а также иное имущество.

4.2. Собственники осуществляют право владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности жилыми домами/квартирами, иными объектами прав в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилые дома / квартиры используются для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые дома/квартиры могут предоставляться в найм их Собственниками другим лицам для проживания на основании договора.

4.3. Объектами общей долевой собственности Поселка являются движимое имущество, а также недвижимое имущество, предназначенное для обслуживания более одного жилого дома/квартиры, в том числе, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного дома оборудование, ограждающие конструкции, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Поселке и обслуживающее более одного жилого дома/квартиры, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, проезды общего использования и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Поселка объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество Товарищества).

4.4. Доли Собственников в праве на общее имущество Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на жилой дом / квартиру.

4.5. Отдельные объекты общего имущества Товарищества на основании решения Правления Товарищества, принятого в соответствии с Уставом, могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов Собственников.

4.6. Доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого Собственника его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества Товарищества, в других общих расходах, а также, долю (количество) голосов на Общих собраниях Собственников.

4.7. Доля участия каждого Собственника в общей долевой собственности Поселка пропорциональна количеству жилых домов и квартир, расположенных на территории Поселка.

4.8. Бремя расходов Собственников по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, определяется в соответствии с пунктами 4.6., 4.7. настоящего Устава.

4.9. Неиспользование Собственниками принадлежащих им жилых домов/ квартир, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4.10. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования

третьими лицами (сервитутом), который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных, членских и иных взносов членов Товарищества, определенных отдельным решением Товарищества;

- платежей нанимателей, арендаторов и Собственников жилых и/или нежилых помещений за оплату услуг, предоставляемых через Товарищество;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

- передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, на отдельные виды услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий;

- прочих поступлений.

5.2. Товарищество имеет право использовать часть временно свободных денежных средств способом, утверждаемым Правлением Товарищества.

5.3. По решению Общего собрания Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.

5.4. Товарищество формирует Резервный фонд для финансирования кассовых разрывов по оплате потребленных Собственниками коммунальных ресурсов в размере среднемесячного объема платежей за зимний период (декабрь-февраль).

5.5. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от Собственников, для покрытия ежемесячных расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества и оплату услуг, предоставляемых через Товарищество;

5.6. Собственники, наниматели и арендаторы оплачивают предоставленные им через Товарищество коммунальные услуги соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Собственники также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами жилых и/или нежилых помещений, принадлежащих Собственнику.

5.7. Начисления и сборы с Собственников на любые дополнительные расходы Товарищество может производить при условии утверждения их Общим собранием.

5.8. Товарищество ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет своим решением размер обязательных членских взносов, связанных с финансированием целей Товарищества, в том числе оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, устанавливая порядок их внесения и приема.

5.9. Собственники обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы в сроки установленные Правлением Товарищества.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься Собственниками и приниматься Товариществом вместе с обязательными взносами и платежами.

5.11. Собственники жилых домов, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Поселка, исходя из размера, установленного в ежегодно утверждаемом бюджете Товарищества, а также за оказываемые через Товарищество коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключаемыми с Товариществом.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Федеральным законом № 188-ФЗ "Жилищный кодекс Российской Федерации" и настоящим Уставом.

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

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого и иного общего имущества Поселка;

- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

- реконструкция, строительство дополнительных помещений, сооружений, строений и объектов общего имущества;

- сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества и находящегося в собственности Товарищества, в целях наиболее эффективного управления данным имуществом и его улучшения;

- иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству.

6.3. Доходы, получаемые в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используются для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания, направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Федеральным законом № 188-ФЗ "Жилищный кодекс Российской Федерации".

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами Товарищества являются Собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые дома / квартиры и иные объекты недвижимого имущества в Поселке.

7.2. Лицо считается принятым в члены Товарищества на основании заявления о вступлении в ТСЖ при условии внесения данным лицом вступительного взноса на расчетный счет или в кассу Товарищества.

7.3. В случае, если жилой дом/ квартира принадлежит нескольким Собственникам на праве общей или долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

7.4. Интересы несовершеннолетних Собственников представляют их родители, опекуны или попечители.

7.5. 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 долевой собственности на общее имущество Поселка.

7.6. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 7.5. данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

7.7. Членство в Товариществе прекращается в случае:

- добровольного выхода члена Товарищества из Товарищества;

- исключения из членов Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества;

- признания члена Товарищества безвестно отсутствующим, умершим в соответствии с действующим законодательством РФ, либо в случае смерти такого лица;

- ликвидации юридического лица, являющегося членом Товарищества.

7.8. Член Товарищества вправе по своему усмотрению и без указания мотивов выйти из Товарищества. Добровольный выход из членов Товарищества осуществляется путем подачи письменного заявления Правлению Товарищества, не позднее чем за 1 (один) месяц до даты предполагаемого выхода.

7.9. В случае выхода из Товарищества член Товарищества не имеет права на получение части имущества Товарищества или стоимости этого имущества. Вступительный, членские и целевые взносы, внесенные соответствующим членом до момента его выхода из Товарищества, в случае выхода из Товарищества возврату не подлежат.

7.10. Член Товарищества может быть исключен из него в случае:

- совершения действий, компрометирующих Товарищество;

- нарушения положений настоящего Устава;

- установления недостоверности сведений, представленных в Товарищество при приеме в члены Товарищества.

7.11. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, членство в Товариществе прекращается.

7.12. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности на жилой дом / квартиру.

7.13. Собственники вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом № 188-ФЗ “Жилищный кодекс Российской Федерации” пределах распоряжения этим имуществом.

7.14. Собственники обязаны выполнять законные требования Товарищества.

7.15. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязанностей член Товарищества несет ответственность в соответствии с Уставом Товарищества.

7.16. Членство в Товариществе не является препятствием для членства в других организациях.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

1) заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании услуг и прочие договоры в интересах членов и не членов Товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, 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 обязательных взносов и платежей связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, платежей и взносов для каждого Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

4) выполнять работы для Собственников и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

8) Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников, Товарищество Собственников недвижимости вправе:

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

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

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

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет Собственников застройку земельных участков;

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

8.3. В случае неисполнения Собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, взносов и связанных с ними пеней, штрафов и других затрат.

8.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения Собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с Собственниками жилых домов, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

5) обеспечивать выполнение всеми Собственниками домов/квартир обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Поселка в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы Собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

9) обеспечивать соблюдение Собственниками требований Устава Товарищества, Правил проживания в Поселке, иных принимаемых органами управления Товарищества в соответствии со своей компетенцией локальных нормативных актов;

10) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

11) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные Председателем Правления 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 Правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений;

12) выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, в том числе получать информацию о деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

10.1.3. Получить данные о деятельности Товарищества, состоянию его имущества и расходах.

10.1.4. Делегировать свое право голоса Собственника путем выдачи доверенности третьим лицам в установленном законом порядке.

10.1.5. По своему усмотрению выходить из Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

10.1.6. Передавать личное имущество в собственность Товарищества.

10.1.7. Получить в случае ликвидации Товарищества часть его имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, либо стоимость этого имущества в размере, предусмотренном настоящим Уставом.

10.1.8. Обращаться в органы Товарищества по любым вопросам, связанным с его деятельностью.

10.1.9. Принимать личное трудовое и иное участие в деятельности Товарищества.

10.1.10. Член Товарищества имеет также другие права, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Члены Товарищества обязаны:

11.1.1. Соблюдать законодательство Российской Федерации, положения настоящего Устава Товарищества, Правил проживания в Поселке, иные решения Общего собрания Товарищества, Правления Товарищества.

11.1.2. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Общим собранием, Правлением необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.3. Согласовывать с соседями и с Правлением Товарищества все планируемые работы на территории домовладения, связанные с внешней реконструкцией дома/ квартиры, ландшафтным изменением земельного участка, ограждений и пр., строительством любых строений, сооружений как капитальных, так и временных, а также иные виды работ, влияющие на функционирование и состояние соседних домов /квартир, земельных участков, мест общего пользования или эстетический вид прилегающей части Поселка.

11.1.4. Допускать в помещения, принадлежащие на праве собственности, членов Правления, Управляющего или лиц действующих по их поручению в целях устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, снятия показаний с приборов учета и контроля.

11.1.5. Получить письменное разрешение Правления Товарищества:

- на установку и подключение устройств в результате которых может быть превышена установленная мощность электрической сети на дом/ квартиру;

- на изменение имеющейся схемы учета поставки коммунальных услуг.

11.1.6. Устранить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников либо общему имуществу им самим или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащий ему жилой дом в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.7. Использовать земельный участок и расположенный на нем жилой дом/квартиру по назначению с учетом ограничений, установленных решением Общего собрания.

11.1.8. Исполнять требования действующих на территории РФ правил и норм.

11.1.9. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и Уставом Товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления Товарищества являются:

1) Общее собрание Товарищества – Общее собрание членов Товарищества Собственников, проводимое в соответствии с настоящим Уставом;

2) Правление Товарищества и Председатель Правления Товарищества.

3) Управляющий Товариществом или Управляющая организация.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание Товарищества.

12.3. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия или Ревизор.

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Основная функция Общего собрания Товарищества – обеспечение и контроль соблюдения Товариществом целей, в интересах которых оно было создано.

13.2. Годовое Общее собрание Товарищества созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное Общее собрание Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 % и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по инициативе Ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

Общее собрание Товарищества может проводиться в формах, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

13.3. Уведомление о проведении Общего собрания Товарищества направляется в письменной/электронной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку, либо путем почтового отправления по адресу, указанному в письменной/электронной форме членом Товарищества, размещается в доступных для обозрения местах (сайт ТСЖ; помещение ТСЖ по адресу ул.Серебряный бор, д.1). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения собрания. В уведомлении о проведении собрания указывается:

1) по чьей инициативе созывается собрание;

2) место, дата и время проведения собрания;

3) повестка дня собрания;

4) место, где можно ознакомиться с материалами собрания, порядок и часы ознакомления;

Общее собрание Товарищества не вправе рассматривать вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.4. Каждый член Товарищества имеет право участвовать в собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.

13.5. собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение собрания принимается более 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных законом. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит собрание по вопросам повестки дня в заочной форме (опросным путем).

13.5. собрание ведет Председатель Правления Товарищества или избранный собранием председатель данного собрания.

Решения Товарищества, принятые в пределах полномочий Товарищества, обязательны для всех Собственников, в том числе и для тех членов Товарищества, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.6. К компетенции Общего собрания Товарищества относятся:

1) внесение изменений в устав Товарищества;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

3) избрание Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества Поселка, его оборудования;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

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

10) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество Поселка;

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

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

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

13.7. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления или Председателя Правления Товарищества.

13.8. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 1, 2, 6, 7, пункта 13.6. Устава голосование проводится в очной форме и решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества (далее по тексту - Правление). Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, которые отнесены к исключительной компетенции

Общего собрания Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию Товарищества.

14.2. Правление Товарищества состоит из 7 человек.

14.3. Правление избирается из числа Собственников общим собранием членов Товарищества.

14.4. Состав Правления избирается на срок – два года, если иное не установлено решением общего собрания Товарищества. Кандидатуры в состав Правления могут предлагаться любым Собственником. Предложения о составе Правления передаются Председателю Правления не менее чем за 20 дней до собрания, на котором будут приниматься решения о составе Правления. Правление, если на общем собрании Товарищества не принято решение о выборе Председателя Правления Товарищества, на первом своем заседании избирает из своего состава Председателя Правления.

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

14.6. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:

1) соблюдение членами Товарищества законодательства, требований устава Товарищества и иных локальных актов Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов в Товарищество;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их собранию Товарищества для утверждения;

4) управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания Поселка и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества Поселка;

7) организация ведения списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение Общего собрания Товарищества;

9) принятие решения по вопросу использования денежных средств из создаваемых Товариществом фондов, на улучшение инфраструктуры Поселка, капитальный ремонт дорог, а также в экстренных случаях (поломка канализационных насосов, трансформаторов и прочего оборудования, «провал» дорог и т.д.);

10) обеспечение выполнений решений Общего собрания Товарищества и Правления Товарищества;

11) контроль за соблюдением Правил проживания в Поселке;

12) решение конфликтных ситуаций между Собственниками;

13) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

14.7. Правление имеет право своим решением дать указание Управляющему о расходовании средств Товарищества в соответствии с финансовым планом.

14.8. Заседания Правления созываются его Председателем.

14.9. Заседание Правления признается полномочным при участии в нем большинства членов Правления.

14.10. Регулярные заседания Правления проводятся по графику, составленному Правлением, но не реже 1 раза в месяц.

14.11. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем Правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указывается время, место заседания и тема повестки дня.

14.12. Правление Товарищества Собственников недвижимости правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем четыре члена Правления Товарищества. Решения Правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

14.13. Протоколы хранятся у Председателя Правления, письменные копии у Управляющего в помещении Товарищества и должны быть доступны всем членам Товарищества. Протоколы размещаются на сайте Товарищества.

14.14. При заключении договора с Управляющим Правление может передать все или часть своих функций Управляющему.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

15.1. Председатель Правления избирается на срок 2 (два) года из состава Правления и действует в соответствии с полномочиями Правления Товарищества.

Председатель Правления выполняет свои обязанности на основании трудового договора на возмездной основе.

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

15.2. Председатель Правления, действуя от имени Товарищества подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием Товарищества и не входят в компетенцию Управляющего.

15.3. Председатель Правления организует и контролирует хранение документов, связанных с деятельностью Товарищества.

15.4. По истечении установленного срока полномочия Председателя прекращаются.

15.5. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей Общим собранием членов Товарищества или Правлением в случаях, установленных законодательством РФ.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Правления Общее собрание Товарищества может избрать Ревизионную комиссию или Ревизора из числа членов Товарищества. Ревизионная комиссия (Ревизор) выполняет свои обязанности на безвозмездной основе.

16.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается Общим собранием Товарищества, не более чем на два года.

16.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, Председатель Правления Товарищества и Управляющий.

16.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

16.5.2. Проводит внеплановые ревизии по требования любого из членов Правления;

16.5.3. Представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и использованию обязательных платежей и взносов.

16.5.4. Отчитывается перед Общим собранием Товарищества о своей деятельности.

16.5.5. Инициирует проведение внеочередного Общего собрания Товарищества при обнаружении нарушений.

16.5.6. Члены Ревизионной комиссии вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе, по решению Общего собрания Товарищества

17.3. При ликвидации Товарищества Собственников недвижимости имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между Собственниками в порядке, установленном законодательством.