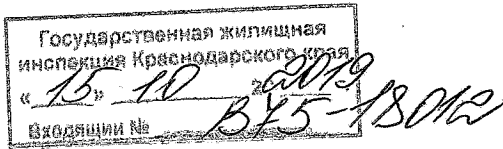


УТВЕРЖДЕН
Общим собранием собственников
-членов ТСЖ «Светлана»
от «14» октября 2019 г.



Протокол общего собрания
№ 1 от «14» октября 2019 г.
Председатель правления
ТСЖ *У Бандюков*



УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«СВЕТЛАНА»

г.Краснодар
2019 год

СОДЕРЖАНИЕ:

1.	Общие положения.....	стр.2
2.	Цели и виды деятельности товарищества.....	стр. 2-3
3.	Правовой статус товарищества.....	стр. 3
4.	Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.....	стр.4-5
5.	Средства и имущество товарищества.....	стр.5-6
6.	Хозяйственная деятельность товарищества.....	стр.6-7
7.	Членство в товариществе.....	стр.7-9
8.	Права товарищества.....	стр.9-10
9.	Обязанности товарищества.....	стр.11
10.	Права членов товарищества.....	стр.12
11.	Обязанности членов товарищества.....	стр.13-14
12.	Органы управления товарищества.....	стр. 14
13.	Общее собрание членов товарищества.....	стр.15-44
14.	Правление товарищества.....	стр.45-51
15.	Председатель правления.....	стр.51-54
16.	Ревизионная комиссия (ревизор).....	стр.55-59
17.	Счетная комиссия.....	стр.59-61
18.	Администрация товарищества.....	стр.62-63
19.	Реорганизация и ликвидация товарищества.....	стр.64
20.	Внесение изменений и дополнений в Устав товарищества.....	стр.64

1. Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья «СВЕТЛАНА», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2 Полное официальное наименование Товарищества:

«Товарищество собственников жилья «Светлана»:

1.3 Краткое официальное наименование Товарищества: **ТСЖ «Светлана».**

1.4 Место нахождения товарищества: 350051, город Краснодар, улица Гаражная д. 81, корпус 3, нежилое помещение подвального этажа.

1.5 Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов № 81/1, № 81/2, № 81/3, № 81/6, № 81/8, № 81/9 по ул. Гаражной в г. Краснодаре (далее МКД).

1.6 Решением общего собрания собственников к нему могут быть присоединены другие территориально граничащие многоквартирные дома.

1.7 Решение о выходе из товарищества, создании собственного товарищества, присоединение к другому товариществу, о выборе иного способа управления может быть принято общим собранием собственников любого многоквартирного дома, входящего в состав товарищества.

2. Цели и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

➤ совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

➤ реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

➤ управление многоквартирным домом;

➤ выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

➤ заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

- 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;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 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;
- 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;
- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

3.1 Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

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

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

3.4 Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

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

4.1 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.

4.2 Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3 Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

4.5 Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

4.7 Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирных домах, собственниками которых являются члены товарищества.

4.8 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

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

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

5. Средства и имущество товарищества

5.1 Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;
- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;
- предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи, прочих поступлений.

5.2 В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.3 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.

5.4 Граница ответственности товарищества перед собственниками помещений за содержание общего недвижимого имущества заканчивается на границе установки входной двери в помещение, находящее в частной собственности с внутренней части многоквартирного дома и на границе установки оконного блока на фасаде или лоджии наружных стен этого дома.

5.5 Граница ответственности товарищества перед собственниками помещений за содержание общедомовых коммуникаций начинается с места установки ввода через фундамент многоквартирного дома трубопровода

холодной, горячей воды, теплоснабжения, кабеля электроснабжения (при наличии общедомового прибора учета коммунальных услуг до места его установки, включая сам ОДПУ) до ввода трубопроводов холодного, горячего водоснабжения, отопления до стены в помещение, принадлежащее собственнику, а при наличии индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов до точки их присоединения к общедомовым сетям.

5.6 Граница ответственности товарищества перед собственниками помещений за содержание прилегающей к домам территории, определяется свидетельством о праве собственности в соответствии с межевым делом, либо органом местного самоуправления или исполнительным органом власти в чьей собственности находится земельный участок с расположенными на нем многоквартирными жилыми домами и объектами инфраструктуры, относящимися к этим жилым домам.

5.7 Ответственность за общие коммуникации, проходящие через помещения собственника, товарищество несет только в том случае, если собственник добровольно предоставляет работнику товарищества возможность для их осмотра и проведения регламентных работ с целью предотвращения возможных аварий на этих коммуникациях. При создании препятствий для осмотра и проведения регламентных работ по требованию товарищества, ответственность за последствия аварий несет сам собственник помещения, через которое проходят общедомовые коммуникации.

5.8 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.

5.9 Обязательным является создание фонда капитального ремонта многоквартирных домов и открытие специального счета в обслуживающем банке для накопления денежных средств на эти цели.

5.10 Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

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 действующим законодательством и уставом.

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

- управление многоквартирным домом;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с обслуживанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества в МКД собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3 Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4 Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

7. Членство в товариществе

7.1 Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

7.2 Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

7.3 Собственник помещения, в котором товарищество собственников жилья выбрано как форма управления МКД, до подачи заявления о вступлении в члены товарищества обязан ознакомиться с Уставом товарищества, правилами, положениями, инструкциями и другими локальными нормативными актами, утверждёнными общим собранием собственников, общими собраниями членов Товарищества и постановлениями правления товарищества. Подача заявления в правление товарищества является фактом подтверждения ознакомления собственника с этими документами и согласием исполнения их требований.

7.4 В заявлении о вступлении в товарищество собственник помещения МКД обязан предоставить правлению товарищества сведения, позволяющие идентифицировать его и принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество. К сведениям, необходимым правлению для идентификации члена товарищества, подтверждения данных доверенностей, выдаваемых собственником иным лицам на право участие в общем собрании членов товарищества, расчета размера принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, заполнения необходимых данных для подачи заявления о выдаче судебного приказа на основании требований статьи 124 Гражданско-процессуального кодекса РФ в отношении должников за оказанные жилищно-коммунальные услуги и в фонд капитального ремонта, допуска принадлежащих собственнику личных автомобилей на прилегающую к МКД территорию, обслуживаемую товариществом, доведения срочного сообщения об авариях в принадлежащих ему помещениях для принятия необходимых мер, направленных на обеспечение своевременного доступа аварийных служб и штатных работников товарищества. К таким данным относятся:

- ✓ Паспортные данные гражданина России: Фамилия, имя, отчество (при наличии), дата и место рождения, адрес регистрации, серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата и место его выдачи, код подразделения (Светокопия, заверенная подписью собственника).
- ✓ Устав юридического лица, являющегося собственником помещения для установления соответствия целей организации и исключения нарушения прав остальных собственников или нанесения вреда здоровью деятельностью, несовместимой с осуществлением ее в многоквартирных жилых домах (.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество (Светокопия, заверенная подписью собственника) (Светокопия, заверенная подписью учредителей и руководителя, скрепленная круглой печатью организации);
- ✓ Технический паспорт на квартиру (нежилое помещение) (Светокопия, заверенная подписью собственника);
- ✓ Страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС) (Светокопия, заверенная подписью собственника);
- ✓ Свидетельство о присвоении идентификационного номера налогоплательщика (ИНН) для физических лиц, либо основного государственного регистрационного номера для индивидуального предпринимателя, либо наименование и адрес, ИНН и основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (Светокопия, заверенная подписью собственника).
- ✓ серия и номер водительского удостоверения, серия и номер свидетельства о регистрации транспортного средства (Светокопия, заверенная подписью собственника).
- ✓ Телефон для связи и электронный адрес для рассылки информации.

Собственник вправе собственноручно заполнить типовой бланк декларации, где отражены необходимые сведения, за достоверность которых собственник несет персональную ответственность, предусмотренную гражданским и уголовным законодательством России в случае, если неточные или заведомо ложные сведения станут причиной нарушения прав остальных собственников, причинения им имущественного ущерба или вреда здоровью. Заявление о вступлении в члены товарищества считается поданным при наличии в нем вышеуказанных сведений. Собственник обязан своевременно информировать правление товарищества об изменении предоставленных сведений, но не позднее 10 дней со дня наступления такого события.

7.5 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.

7.6 Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.7 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.

7.8 Членство в товариществе прекращается:

- ❖ с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- ❖ с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- ❖ с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.

7.9 При реорганизации товарищества как юридического лица, членство в товариществе сохраняется, если собственниками помещений не были поданы заявления о выходе из членства в товариществе.

8. Права товарищества

Товарищество вправе:

8.1 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.

8.2 Определять смету доходов и расходов товарищества не более, чем на один год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные и дополнительные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.3 Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

8.4 Продавать, сдавать в аренду организациям всех форм собственности, гражданам, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, обменивать их, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.5 Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственниками жилья в управление.

8.6 Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего или управляющую организацию, а также подрядные организации, индивидуальных предпринимателей, предоставляющих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, имеющие документы, подтверждающие право на выполнение определённых видов деятельности, предусмотренные действующим законодательством.

8.7 Получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации по решению общего собрания собственников;

8.8 Осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках по решению общего собрания собственников;

8.9 Требовать от товарищества проведения осмотра и регламентных работ на общедомовых коммуникациях, проходящих через помещение, находящее в его собственности;

8.10 Предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование о погашении задолженности по обязательным платежам, установленным законодательством, уставом, а также дополнительных платежей и взносов, утвержденных общим собранием собственников или общим собранием членов товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен с расчетом возмещения пени, причиненных убытков, расходов по истребованию просроченной задолженности в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению МКД.

9. Обязанности товарищества

Товарищество обязано:

- 9.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества.
- 9.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.
- 9.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
- 9.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 9.5. 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.
- 9.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 9.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, касающихся общедолевой собственности и общего имущества МКД.
- 9.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества (смету доходов и расходов) и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год по установленной форме.
- 9.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор обязательных и дополнительных платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и иным пользователям помещений в многоквартирном доме, в том числе на содержание общего имущества, в соответствии с условиями договоров на выполнение работ или оказания услуг, заключенных с такими организациями.
- 9.10. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, надлежащего качества, связанные с управлением многоквартирным домом.
- 9.11. 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, а также избирать и быть избранным в один из органов управления и контроля: в правление, в том числе председателем правления, в ревизионную комиссию (ревизором) или в счетную комиссию товарищества.

10.1.2 Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов, подготовке внутренних документов товарищества;

10.1.3 Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

10.1.4 Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.5 Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

10.2. Отсутствие членства в товариществе лишает собственника помещений многоквартирного дома права голоса при принятии решений, относящихся к компетенции общего собрания членов товарищества, но не снимает с него обязанности исполнять решения, принятые членами товарищества на общем собрании, постановления правления товарищества, распоряжения председателя товарищества, направленные на достижение безопасного и комфортного проживания граждан в обслуживаемых товариществом многоквартирных жилых домах.

10.3. Право голоса собственника, не являющегося членом товарищества, учитывается только на общем собрании собственников многоквартирных домов, в котором принимают участие на равных правах как члены товарищества, так и собственники, не являющиеся его членами по вопросам, относящимся к исключительной компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома.

10.4. Реализация собственником своего права на вступление в члены товарищества путем подачи в правление заявления о вступлении в члены товарищества одновременно подтверждает факт его(ее) ознакомления с положениями Устава товарищества, утвержденными решениями общих собраний правилами, положениями, инструкциями и иными локальными нормативными актами товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

Член товарищества обязан:

11.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и постановления правления товарищества, знакомиться с изменениями, внесенными в локальные нормативные акты. С

11.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

11.3. Участвовать в общих собраниях членов товарищества и выражать свое мнение по вопросам, включённым в повестку дня, либо подать в правление товарищества заявление о причинах отказа участия в общем собрании до окончания его проведения;

11.4. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с оплатой коммунальных услуг, в том числе на содержание общего имущества, вносить дополнительные платежи, взносы в порядке и в сроки, установленном решением общего собрания членов товарищества или общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, пени за просрочку обязательных платежей и утвержденных решениями общих собраний дополнительных взносов и целевых сборов.

11.5. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме или имуществом, приобретенным на дополнительные взносы по решению общего собрания собственников многоквартирных домов не является основанием для освобождения члена товарищества или собственника, не являющегося членом товарищества от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и несения дополнительных расходов на содержание имущества.

11.6. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет за пределами границ, указанных в п. 5.4- 5.6 настоящего устава.

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

11.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба своему и общему имуществу в многоквартирном доме.

11.9. Обеспечить доступ представителям товарищества в принадлежащее собственнику помещение для осмотра и ремонта общего имущества в

многоквартирном доме, для контроля и снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

11.10. Обеспечить работникам товарищества круглосуточный доступ в находящиеся в пользовании у собственников помещения, являющиеся общедолевой собственностью, такие как межквартирные тамбуры с размещенными в них общими коммуникациями, узлами и приборами учета индивидуального потребления коммунальных услуг для периодического осмотра, проведения регламентных работ, снятия показаний ИПУ, устранения аварий.

11.11. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу собственников, если ущерб причинен самим собственником, членами его семьи или иными лицами, находившимися в помещении, принадлежащим этому собственнику.

11.12. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

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

11.14. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности, предоставлять приобретателю помещения в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения, общего имущества и дополнительных взносов, установленных решениями общих собраний собственников многоквартирных домов и общих собраний членов товарищества;
- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- о капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами;
- о задолженности в фонд капитального ремонта.

11.15. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в начале каждого календарного года не позднее окончания первого квартала. Причины переноса срока проведения ежегодного общего собрания должны быть мотивированы правлением товарищества.

13.2. Общее собрание членов товарищества проводится в целях управления обслуживаемыми товариществом жилыми домами путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

13.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества размещается на информационных стендах в каждом подъезде жилых домов (один подвальный этаж с нежилыми помещениями, находящимися в частной собственности приравнивается к одному подъезду), на сайте администрации МО г.Краснодар, на сайте ГИС ЖКХ, направляется по электронным адресам, предоставленным собственниками в правление товарищества. Дополнительно уведомление в письменной форме общего собрания может вручаться каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме, либо по месту нахождения недвижимого имущества. Уведомление доводится до собственников не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. Если инициатором собрания является кто-либо из собственников, то уведомление правления об организации проведения собрания должно быть зарегистрировано в журнале учета входящей корреспонденции не менее, чем за 10 дней до начала проведения общего собрания для выработки совместных действий по соблюдению прав всех собственников, которые могут быть затронуты принятыми решениями. Датой надлежащего уведомления инициатором правления товарищества о проведении общего собрания, считается почтовое отправление, подтвержденное сведениями сайта ФГУП «Почта Россия» о вручении или попытке вручения уведомления адресату.

13.4. В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

➤ сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание, для физических лиц фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение; для юридических лиц указывается полное наименование и основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН) юридического лица в соответствии с его учредительными документами и идентифицирующими сведениями (государственный

регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика;

➤ форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

➤ дата, место, время проведения данного собрания, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

➤ вопросы повестки дня данного собрания, выносимые на рассмотрение;

➤ порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

13.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.6. Лица, желающие выступить на общем собрании с речью вправе подать инициатору собрания через правление товарищества письменное обращение не позднее, чем за два дня до начала проведения очной части собрания с просьбой включить их список выступающих по одному или более вопросам, вынесенным на обсуждение согласно повестке дня.

13.7. Инициатор собрания вправе заблаговременно заготовить и оформить в соответствии с требованиями законодательства в печатном или рукописном виде проект протокола очной части общего собрания и кратко изложить речь, которую будет произносить при рассмотрении каждого вопроса, поставленного на повестку дня. Время начала, окончания собрания, сведения о председательствующем на собрании, о секретаре общего собрания, об избранных членах счетной комиссии, о выступающих с речью вносятся в протокол после объявления собрания открытым по мере его проведения.

13.8. С целью фиксации речи выступающих инициатор общего собрания или секретарь ведет аудио протокол очной части общего собрания.

13.9. За один день до начала проведения собрания в очной и очно-заочной форме, инициатор собрания планирует регламент проведения собрания, исходя из сложности вынесенных на решение собрания вопросов, предоставления возможности выступить всем желающим участникам, времени на обсуждение (дискуссии) и принятия решений. Регламент собрания должен быть размещен на информационных стендах с указанием времени рассмотрения каждого вопроса, а также на лиц, подавших заранее заявления о предоставлении слова для выступления в ходе проведения собрания.

13.10. В обязательном порядке в повестку дня общего собрания членов товарищества строго последовательно включаются на рассмотрение следующие вопросы:

1) Об утверждении в одном вопросе письменного отчета (заключения, акта) ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества за истекший отчетный календарный год и выплате ее членам установленного общим собранием вознаграждения с указанием суммы в том случае, если ревизионная комиссия

(ревизор) соблюдала все требования к подготовке, срокам, оформлению, полноте, объективности и доведению своего заключения до членов товарищества.

В отсутствие заключения ревизионной комиссии (ревизора), либо непредставления одного экземпляра заключения правлению товарищества за 10 дней до начала проведения общего собрания для подготовки возражений на его содержание, вопрос о рассмотрении заключения и вознаграждении членов ревизионной комиссии снимается с повестки дня общего собрания путем вынесения этого вопроса на голосование участникам очной части общего собрания. Если проверка проводилась аудиторской фирмой, то до сведения участников общего собрания председателем ревизионной комиссии либо одним из ее членов доводятся выводы, сданные специалистом. В отсутствие членов ревизионной комиссии результаты аудиторского заключения доводятся на очной части общего собрания одним из членов правления товарищества. На голосование членам товарищества, в таком случае, выносится вопрос о принятии к сведению выводов аудитора.

2) Об утверждении в одном вопросе письменного отчета правления товарищества о проведенной за отчетный период работе и суммы выплаты вознаграждения членам правления товарищества, установленного общим собранием вознаграждения с указанием суммы при надлежащем исполнении всеми членами правления принятых ими на себя общественных обязанностей.

Если имеются обоснованные факты формального участия членов правления без проведения заседаний правления, то вопрос о выплате вознаграждения может быть исключен из резолютивной части вопроса, поставленного на голосование.

Если имеются обоснованные факты бездействия кого-либо из членов правления, либо совершения им действий по дезорганизации работы правления, причинившее товариществу материальный ущерб, то к вопросу о вознаграждении отдельных членов правления следует подойти субъективно с учетом выводов, сделанных участниками общего собрания, вплоть до включения вопроса об утверждении отчета председателя правления и отказа отдельным или всем членам правления в выплате вознаграждения по итогам прошедшего года.

3) Об утверждении сметы доходов и расходов, предложенной действующим правлением, если общее собрание не является отчетно-выборным.

Если общее собрание является отчетно-выборным, то утверждение сметы доходов и расходов рассматривается в одном вопросе одновременно с выбором председателя правления, членов правления, из числа кандидатов, подавших письменные заявления в члены правления, поддерживающие программу работы кандидата в председатели правления, за объективность которой они готовы нести солидарную ответственность перед избирателями.

Члены товарищества вправе участвовать в общем собрании в качестве кандидатов в члены правления самостоятельно без вынесения кандидатуры

председатели на решение общему собранию, что предполагает подачу каждым из них программы работы, штатного расписания и сметы доходов и расходов, поскольку каждый из них является потенциальным председателем правления.

В этом случае, при условии избрания большинством голосов членов товарищества без единого кандидата в председатели правления, избранные члены правления не позднее дня, следующего за днем подведения итогов голосования, обязаны избрать председателя правления товарищества из своего состава для своевременного внесения изменений в ЕГРЮЛ не позднее третьего дня после переизбрания руководителя организации. Такие самовыдвиженцы включаются в бюллетень отдельным списком с указанием на рассчитанную каждым из них стоимость содержания общего имущества на 1 кв. м помещений, находящихся в собственности. Будет считаться, что общее собрание утвердило ту смету, которую предложил общему собранию кандидат в члены правления впоследствии избранный председателем из состава правления членами избранного правления.

Не допустимы выборы председателя правления или группы самостоятельных кандидатов в члены правления отдельно от программы их работы без выполненных и предложенных ими расчетов денежных средств, необходимых на содержание общего имущества.

Количество групп (команд) членов товарищества из числа кандидатов в члены правления и поддерживаемых ими кандидатов в председатели правления не ограничивается.

4) Выборы ревизионной комиссии (ревизора) сроком на два года из числа лиц, подавших письменные заявления в правление ТСЖ до начала проведения общего собрания, если общее собрание является отчетно-выборным.

5) Последними в повестку дня включаются вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников многоквартирных домов. В таком случае в уведомлении о проведении общего собрания указываются сведения о том, что данное собрание является общим собранием собственников многоквартирных домов и общим собранием членов товарищества. Подсчет голосов общего собрания при такой организации производится отдельно по каждому вопросу с учетом компетенции в принятии решений по этим двум видам общих собраний.

13.11.Смета может быть представлена на утверждение общему собранию в трех вариантах:

1) упрощенный, направленный на выплату зарплаты работникам товарищества невысокой квалификации, уплате платежей и взносов в бюджеты разных уровней выполнение только тех работ, которые необходимы для устранения последствий аварий и поддержания достаточного санитарно-технического состояния жилых домов и прилегающей территории с применением недорогих материалов и оборудования;

2) обычный, направленный на выплату зарплаты квалифицированным работникам товарищества, уплате платежей и взносов в бюджеты разных

уровней выполнение работ из материалов более высокого качества, силами квалифицированных работников, с применением качественного оборудования и инструмента при производстве работ, передовых технологий с целью предотвращения возможных аварий и последствий частичного или некачественного ремонта;

3) улучшенный, направленный на выплату зарплаты работникам товарищества высокой квалификации, уплате платежей и взносов в бюджеты разных уровней выполнение работ, связанных с ощутимым поднятием уровня комфортного и безопасного проживания, значительным улучшением состояния внутренних интерьеров в местах общего пользования, экстерьеров фасадов жилых домов, дизайнерских решений на прилегающей территории, установкой дополнительного оборудования, не предусмотренного изначально в строительном проекте жилых домов и генеральным планом инфраструктуры жилого комплекса.

13.11 Смета доходов отражает все источники поступления и предстоящего расходования денежных средств товарищества и включает в себя статьи:

- а. Зарплата штатных работников к выдаче на руки с учетом отпускных выплат и замещения на время отпуска.
- б. Налоги на доходы физических лиц.
- в. Отчисления в пенсионный фонд и фонд социального страхования.
- г. Офисные и хозяйственные расходы, обслуживание оргтехники, оборудования, программы 1 С-бухгалтерия, информационных программ, услуги обслуживающего банка, повышение квалификации персонала и участие в семинарах.
- д. Оказание правовой поддержки (предполагаемые судебные издержки в виде госпошлины, оплаты услуг юристов, экспертных заключений).
- е. Электротехнические работы.
- ж. Санитарно-технические работы.
- з. Кровельные работы.
- и. Отделочные работы (внутренние и наружные).
- к. Обустройство территории (озеленение, МАФ, уход).
- л. Вознаграждение за работу членам правления, старшим подъездов иным гражданам, принимавшим активное участие в общественной жизни жилого комплекса.
- м. Вознаграждение за работу членам ревизионной комиссии (ревизору), оплата услуг аудиторской фирмы или строительной экспертизы.
- н. Непредвиденные затраты.

Отдельными позициями в смету расходов отражаются единовременные целевые сборы и ежемесячные взносы на содержание общего имущества, не включенные нормативно-правовыми актами в перечень обязательных платежей.

Непредставление этих документов указывает на неподготовленность кандидата в председатели правления к исполнению своих обязанностей, что является основанием для членов товарищества, принимающих участие в очной части общего собрания на принятие решения об отказе такому кандидату во включении его в письменные решения собственников (бюллетени) для продолжения голосования в заочной части общего собрания. Мотивированные основания для отказа кандидату в орган управления во включение его в избирательные бюллетени, а также результаты голосования собственников, присутствующих на очной части общего собрания по этому вопросу должны быть отражены в протоколе очной части общего собрания при утверждении окончательной формулировки вариантов решений вопросов повестки дня для последующего их включения в письменные решения заочной части общего собрания.

13.12 Сметы доходов и расходов, штатные расписания, локальные сметные расчеты, предложенные членами товарищества, которые не выдвигают свои кандидатуры в председатели правления, требуют обязательного одобрения этих документов кандидатами в члены правления, которые, в случае их избрания, будут управлять товариществом, нести ответственность перед собственниками за объективность составленных расчетов и организацию финансово-хозяйственной деятельности, согласившись тем самым с предложенным вариантом расчета.

13.13 В случае, если количество желающих на каждую выборную должность в члены правления, в члены ревизионной комиссии или в члены счетной комиссии превышает максимально предусмотренную настоящим уставом численность, то отбор на эти должности проводится на очной части общего собрания собственников посредством простого голосования присутствующими членами товарищества для включения отобранных кандидатов в избирательные бюллетени для заочного голосования.

13.14 Сметы предоставляются кандидатами в члены правления председательствующему на общем собрании членов товарищества до начала проведения очной части собрания в опечатанном в конверте виде для исключения нездоровой конкуренции. В конверте должны быть следующие документы:

✓ Программа работы кандидата с перечнем организационных мероприятий и предполагаемых к выполнению основных объемов работ по текущему, капитальному ремонту и обслуживанию мест общего пользования МКД жилого комплекса и локальные сметные расчеты с указанием объемов, и стоимости работ;

✓ штатное расписание работников, с указанием специалистов и их численности, необходимых для выполнения комплекса работ по обслуживанию общего имущества собственников и прилегающей к многоквартирным домам территории.

✓ сводную смету доходов и расходов с расчетом стоимости содержания общего имущества на 1 кв. м помещений, находящихся в собственности, разбитую по статьям затрат, видам работ на предстоящий год.

13.15 Правление товарищества обязано содействовать кандидатам на выборные должности, кандидатам в управляющие, привлекаемых на основе конкурсного отбора по трудовому договору, управляющей организации, привлекаемой к управлению по договору подряда с правлением товарищества в предоставлении им доступа к ознакомлению с любой технической документацией и бухгалтерской отчетностью, к обследованию мест общего пользования, осмотру общедомового имущества, в предоставлении реестра собственников и членов товарищества, получению иной информации, необходимой для подготовки к общему собранию и дальнейшей работе в случае их избрания или заключения с ними договоров на управление. Отказ в предоставлении такой информации предусматривает гражданскую ответственность председателя правления и членов правления товарищества перед кандидатами на выборные должности за нарушение избирательного права собственников, причиненный действиями (бездействием) материальный ущерб или моральный вред.

13.16 Общее собрание собственников вправе решать любые вопросы, отнесенные к общему собранию членов товарищества, за исключением вопросов избрания членов правления ТСЖ, председателя правления ТСЖ, ревизионной комиссии ТСЖ, иных вопросов финансово-хозяйственной деятельности, отнесенных к исключительной компетенции собственников, являющихся членами товарищества в соответствии с требованиями федеральных законов России и подзаконных нормативно-правовых актов.

13.17 Собственники, желающие включить в повестку дня очередного собрания какой-либо вопрос, должны подать письменное заявление в правление товарищества до даты утверждения повестки дня общего собрания. В заявлении должны быть указаны фамилия, имя отчество собственников, расписавшихся в заявлении, номер дома и квартиры, дата вступления в члены товарищества, площади занимаемых ими помещений, номера свидетельств о государственной регистрации права собственности, контактные телефоны.

13.18 Кандидаты в члены правления, в члены ревизионной комиссии, в члены счетной комиссии, принявшие решение об участии в выборах, не позднее дня начала проведения очной части общего собрания или за 5 дней до проведения собрания в заочной форме голосования обязаны предоставить действующему правлению заявления о включении их в списки кандидатов в один из выборных органов, подтвердив тем самым свою готовность исполнять обязанности, которые они на себя возлагают в соответствии с уставом товарищества, Жилищным кодексом РФ, правилами и положениями, утверждёнными общими собраниями, указав свою фамилию, имя, отчество (при наличии), номер дома и квартиры, номер свидетельства о государственной регистрации права собственности, образование, стаж работы по специальности, свой возраст и контактные телефоны. Устные заявления

собственников о включения их в списки для избрания в органы управления и контроля товарищества не рассматриваются во избежание последующего отказа избранных собственников от исполнения своих обязанностей. Отсутствие таких заявлений, подтверждающих волеизъявление собственников и их готовность исполнять принятые на себя общественные обязанности, является основанием для признания итогов выборов таких кандидатов недействительными.

13.19 Не допускается подавать одному члену товарищества заявления в более, чем один орган управления или контроля. При подаче заявления одновременно в несколько органов, инициатор проведения общего собрания до начала его проведения вправе предложить кандидату в выборные органы определиться в какой один из органов управления или контроля он желает избираться, подав соответствующее обращение в правление. В случае не предоставления такого заявления в правление, инициатор собрания по своему усмотрению оставляет этого кандидата в списке в один из выборных органов, либо исключает его участие на все выборные должности.

13.20 Безусловным инициатором проведения ежегодных общих собраний собственников и членов товарищества является правление товарищества, которое обязано утвердить в своем заседании повестку дня предстоящего общего собрания, предварительную форму письменного решения собственника (бюллетеня).

13.21 При формировании повестки дня общего собрания, правление товарищества принимает в своем заседании решение о включении для рассмотрения общим собранием вопросов, предложенных отдельными собственниками на основании ранее поступивших от них заявлений. Устные предложения правление товарищества не рассматривает во избежание неправильного толкования вопроса, предложенного собственником.

13.22 Если предстоящее общее собрание членов товарищества является отчетно-выборным, то правление обязано начать подготовку к нему не менее, чем за 60 дней до даты размещения сообщения о его проведении.

13.23 Правление обязано довести до собственников всеми предусмотренными способами информацию о формировании нового состава правления, ревизионной комиссии, счетной комиссии, кандидатов в председатели правления или в управляющие администрацией товарищества, привлекаемого к работе по трудовому договору на период работы избранного состава правления, или указать на управляющую компанию, привлекаемую по договору подряда, если кандидаты в члены правления, в случае их избрания, предусматривают руководство товариществом, не через председателя правления непосредственно, а опосредованно через наемного управляющего или через управляющую компанию.

13.24 Правление товарищества вместе с информацией о формировании выборных органов обязано довести до собственников требование о предоставлении до начала проведения общего собрания документов, необходимых для организации финансово-хозяйственной деятельности

товарищества кандидатами на должность председателя правления и кандидатами в члены правления, предполагающих выборы председателя правления из своего состава после проведения общего собрания в случае их избрания. Два раза в месяц информация о поступивших в правление заявлениях от кандидатов в органы управления и контроля товарищества должна обновляться с доведением ее до собственников. Неисполнение этих требований является основанием для признания общим собранием членов товарищества работу членов правления неудовлетворительной и отказе в выплате им вознаграждения по итогам работы.

13.25 Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия, общее собрание ведет один из членов правления товарищества. Если общее собрание собственников было созвано по инициативе собственников, то председательствует на общем собрании один из инициаторов его проведения.

13.26 Председательствующий в начале общего собрания, проводимом в очной (при наличии кворума) или очно-заочной форме (в любом количестве собравшихся собственников) объявляет кандидатуру секретаря очной части общего собрания, зачитывает повестку дня общего собрания и вопросы, выносимые на решения собственникам, если избрание председательствующего и секретаря присутствующими на общим собранием не было изначально предусмотрено инициатором общего собрания.

13.27 Председательствующий предлагает кандидатуры членов счетной комиссии для их утверждения присутствующими на очной части собрания собственниками помещений из числа лиц, заведомо подавших заявления в правление товарищества.

13.28 При рассмотрении вопроса об утверждении сметы доходов и расходов вскрытие конверта с документами, подготовленными для доклада на общем собрании производится кандидатом в председатели правления товарищества их составившим. Остальные конверты находятся у председательствующего на общем собрании до начала выступления следующего кандидата в председатели правления.

13.29 Первым для доклада слово предоставляется кандидату, который последним зарегистрировал свое заявление в кандидаты председателем правления товарищества.

13.30 Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах может быть созвано по инициативе любого из данных собственников, а внеочередное собрание членов товарищества только по инициативе правления или одного из членов товарищества.

13.31 Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе управляющего, управляющей компании, привлеченной по договору управления на условиях подряда с товариществом в том случае, если у них имеются документально подтвержденные доказательства совершения

председателем правления или членами правления действий (бездействия) следствием чего стало или может стать существенное нарушение прав и законных интересов большинства собственников.

К таким документам относится решение суда о допущенных финансовых нарушениях, постановление правоохранительных органов о возбуждении уголовного дела в отношении председателя правления по преступлениям, связанным с ненадлежащим исполнением им своих прямых обязанностей в процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности, заключение аудитора, акт ревизионной комиссии (ревизора), иные доказательства совершения грубых правонарушений, создающих угрозу безопасному и комфортному проживанию граждан в обслуживаемых жилых домах.

13.32 Инициатор проведения общего собрания обязан письменно мотивированно уведомить правление товарищества о начале подготовки проведения общего собрания собственников или общего собрания членов товарищества, предоставить повестку дня общего собрания, потребовать от правления товарищества реестр собственников и реестр членов товарищества, списки кандидатов на выборные должности председателя правления, членов правления, членов ревизионной комиссии, членов счетной комиссии, а также кандидатуры управляющих администрацией товарищества, которые подавали письменные заявления в правление для включения их к качеству кандидатов для проведения конкурсного отбора на должность управляющего.

13.33 В случае, если в заключении ревизионной комиссии (ревизора) или в докладе инициаторов собрания будут установлены факты клеветы, то лица, в отношении которых были совершены действия клеветнического характера вправе обратиться в суд с иском или с заявлением о привлечении лиц, причинившим материальный ущерб или моральный вред клеветническими действиями, к уголовной ответственности по делам частного обвинения.

13.34 Правление товарищества обязано в течение 5 дней со дня получения заявления от инициатора собрания предоставить письменный мотивированный отзыв по его предложению об организации проведения собрания в предложенный инициатором срок, о корректности, компетентности, необходимости и достаточности постановки вопросов в предложенной повестке дня.

13.35 Проведение внеочередного отчетно-выборного собрания возможно только при имеющихся в правлении товарищества зарегистрированных заявлениях от собственников на выборные должности в количестве, достаточном для проведения такого собрания, кандидатуры которых были вынесены на публичное обозрение членам товарищества до даты размещения объявления о проведении внеочередного общего собрания. Недопустимо досрочное переизбрание членов правления, председателя правления в отсутствие кандидатов на эти выборные должности, способных возглавить управление и проведение работ в жилом комплексе, что может привести к полной дезорганизации органа управления товарищества с вытекающими отсюда негативными последствиями.

13.36 Правление товарищества вправе предложить инициатору общего собрания внести в повестку дня вопросы, которые правление ранее планировало вынести на принятие решения собственниками для исключения необходимости организации проведения дополнительного собрания.

13.37 В случае отказа правлением товарищества в организации проведения общего собрания по заявлению инициатора или непредставлении ответа в течение 5 дней с даты уведомления о необходимости проведения внеочередного общего собрания, инициатор вправе самостоятельно организовать проведение общего собрания членов товарищества либо обратиться в суд с иском на нарушение его прав и законных интересов, ставшими следствием противоправных действий или умышленного бездействия правления товарищества.

13.38 Одновременно с размещением сообщения о проведении общего собрания на информационных стендах, инициаторы общего собрания обязаны разместить полученные в правлении товарищества списки кандидатов в председатели правления, в члены правления, в члены ревизионной комиссии, в члены счётной комиссии, в управляющие, а так же составленные кандидатами в председатели и члены правления сводные сметы доходов и расходов, включить в письменные решения собственников (бюллетени) фамилии кандидатов в выборные органы, кандидатуры наемных управляющих, привлекаемых к работе по трудовому договору, управляющих компаний, привлекаемых по договору подряда с товариществом. Нарушение избирательных прав собственников служит основанием для последующего признания в судебном порядке проведенного инициатором общего собрания недействительным.

13.39 Правление товарищества не вправе отказать инициаторам общего собрания в размещении объявления о проведении общего собрания на информационных стендах после регистрации одного экземпляра такого объявления в журнале входящей корреспонденции за оригинальными подписями инициатора или членов инициативной группы, содержащего сведения о праве собственности в МКД, фамилию, имя, отчество, личную подпись и обратный адрес инициаторов.

13.40 Правление обязано содействовать в доведении поступившей от инициаторов собрания информации до всех собственников, если инициаторами были соблюдены все требования, необходимые для организации проведения общего собрания.

13.41 В случае необоснованного отказа правления товарищества предоставлять инициатору общего собрания запрашиваемые документы, необходимые для проведения общего собрания или информации об размещении требующихся для собрания документов в открытых источниках, ответственность за отказ в предоставлении сведений ложится на председателя правления товарищества, который принимал от кандидатов соответствующие заявления, проекты смет доходов и расходов, а также на членов правления, принявших решение об отказе в предоставлении информации.

13.42 Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в правление товарищества для организации проведения общего собрания собственников помещений в этом доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников правление товарищества обязано осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений.

13.43 Участники собрания из числа собственников, членов семей собственников, представителей по доверенности, приглашенные и иные присутствующие на общем собрании собственников многоквартирных домов, обслуживаемых ТСЖ «Светлана» обязаны:

- Строго соблюдать регламент собрания, выполнять требования председательствующего в части его соблюдения и поддержания дисциплины.
- Голосовать по каждому вопросу в отдельности, после чего переходить к очередному вопросу.
- Соблюдать дисциплину, не перебивать выступающих и председательствующего.
- Задавать вопросы выступающим в порядке очередности, установленной председательствующим на собрании, по окончании выступления и только относящиеся к повестке дня собрания.
- Коллективно посредством простого голосования присутствующих на очном собрании принимать решения о лишении права голоса нарушителя дисциплины, об удалении его с собрания, о сокращении или о продлении речи выступающего, о предоставлении или лишении слова лицам, заведомо не включенным в состав выступающих на общем собрании на доклад или доведение информации.
- Не обострять ситуацию, проявить уважение участникам собрания и покинуть собрание, если такое решение в отношении него было принято присутствующими собственниками помещений простым большинством голосов.
- Все вопросы, не относящиеся к повестке собрания обсуждать до начала собрания или в после его окончания.

13.44 Председательствующий на собрании принимает меры к обеспечению дисциплины и порядка на общем собрании, доведению информации лиц, изъявивших желание выступить перед участниками, предоставляет

возможность всем собственникам ознакомиться с протоколом собрания после его оформления в окончательном виде.

13.45 Секретарь общего собрания обязан вести протокол строго соблюдая принципы беспристрастности, полноты, необходимости, достаточности, объективности и последовательности произнесенных речей при выступлении участников общего собрания. В процессе проведения собрания секретарь обязан следить за соблюдением регламента по каждому вопросу и доводить до председательствующего на общем собрании о нарушении порядка и о времени рассмотрения каждого вопроса, вынесенного на повестку дня.

13.46 Во вступительной речи председательствующий разъясняет права и обязанности присутствующих на общем собрании, правила поведения и устанавливает последовательность выступления участников, подавших заявления, на предоставление им слова для выступления, обращается к присутствующим с просьбой расписаться в приложении к протоколу в конце собрания, указав свои фамилию, имя, отчество, номер дома, номер квартиры, номер свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение и дату его выдачи.

13.47 Все лица перед началом своего выступления сообщают о времени, необходимом им для доведения информации. Участники очной части общего собрания обязаны расписаться под приложением к протоколу очной части общего собрания для подтверждения факта своего присутствия. Лицам, отказавшимся от подтверждения своего присутствия, слово для выступления не предоставляется. Председательствующий вправе сократить выступление или объявить об окончании обсуждения поставленного вопроса. Присутствующие на очной части собрания вправе простым голосованием продлить или сократить речь выступающему, либо предоставить слово желающему дополнительно выступить по этому вопросу.

13.48 Обсуждение речи выступавшего, подача ему вопросов проводится по очереди после окончания выступления. Очередность устанавливает председательствующий на собрании из числа лиц, поднявших руку в знак изъявления желания выступить с речью.

13.49 Председательствующий вправе сделать замечание лицам, нарушающим порядок проведения общего собрания и поставить на голосование присутствующим собственникам вопрос о лишении права голоса нарушителя, либо о его удалении с собрания.

13.50 После обсуждения каждого вопроса повестки дня присутствующие собственники утверждают и отражают в протоколе общего собрания формулировку решения собственников для последующего внесения в письменные решения (бюллетени).

13.51 После окончания рассмотрения всех вопросов, включенных в повестку дня общего собрания председательствующий оглашает порядок, время и место ознакомления с протоколом очной части собрания, порядок и сроки сдачи письменных решений собственников, место хранения письменных решений собственников (бюллетеней), последний день для подсчета результатов

голосования и составления заключения (протокола) счетной комиссии, после чего объявляет перерыв в общем собрании до подведения результатов голосования членами счетной комиссии.

13.52 Председательствующий вправе предложить участникам собрания устно обсудить вопросы, не включенные в повестку дня после завершения очной части общего собрания.

13.53 При проведении общего собрания в очно-заочной форме, инициатор проведения собрания обязан изготовить решения собственников (бюллетени) не позднее, чем на следующий день после проведения очной части общего собрания с учетом утверждения формулировки решений по вопросам повестки дня участниками очной части общего собрания.

13.54 Бланки решений (бюллетени) выдаются собственникам по ведомости, направляются по почте с уведомлением о вручении или раскладываются в почтовые ящики для заполнения и сдачи непосредственно счетной комиссии, правлению товарищества, председательствующему на собрании, секретарю, инициаторам собрания непосредственно или опускаются в урны для голосования согласно информации в сообщении о проведении общего собрания и отраженной в протоколе очной части.

13.55 Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности исходя из суммарной площади помещений, принадлежащих членам товарищества.

13.56 Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов, принадлежащих членам товарищества.

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

13.58 Решение общего собрания, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

13.59 Форма проведения общих собраний по выбору инициатора проведения общего собрания может проводиться посредством:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочного голосования (опросным путем или с использованием системы);
- очно-заочного голосования.

13.60 В случае, если при проведении общего собрания путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на

голосование, такое общее собрание не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

13.61 Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.62 Общее собрание может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Очная часть собрания, в этом случае, несет в себе дискуссионную функцию. В компетенцию собственников, участвующих в очной части общего собрания, входит только обсуждение вопросов повестки дня, постановка формулировки решения общего собрания по каждому вопросу для внесения в письменное решение собственников (бюллетень) путем простого голосования большинством присутствующих.

13.63 Общее собрание собственников может быть проведено в форме заочного голосования с использованием системы. Система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания, решений, принятых общим собранием, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний по вопросам повестки дня общего собрания, для размещения электронных образов решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания.

13.64 Днем принятия решения собрания считается день подведения итогов голосования счетной комиссией.

13.65 В компетенцию общего собрания собственников помещений МКД входит:

13.65.1 принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;

13.65.2 принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

13.65.3 принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

13.65.4 принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

13.65.5 принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

13.65.6 принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

13.65.7 принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

13.65.8 принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и

эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

13.65.9 принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

13.65.10 принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

13.65.11 принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

13.65.12 принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 ЖК РФ.

13.65.13 выбор способа управления многоквартирным домом;

13.65.14 принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

13.65.15 наделение правления товарищества полномочиями на принятие решений, отнесенных к компетенции общего собрания, которые существенно не затрагивают права и не возлагают какие-либо обременения на собственников помещений с целью оперативного решения текущих вопросов, когда созыв внеочередного собрания не позволит принять решение в интересах собственников из-за большого временного промежутка, необходимого для сбора бюллетеней для голосования.

13.65.16 другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

13.66 В компетенцию общего собрания членов товарищества входит:

13.66.1 внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

13.66.2 принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

13.66.3 избрание членов правления товарищества, председателя правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.66.4 установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

13.66.5 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;

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

13.66.7 определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;

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

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

13.66.10 утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

13.66.11 утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

13.66.12 рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13.66.13 утверждение правил внутреннего распорядка товарищества и должностных инструкций в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение Положения о работе правления, Положения о работе ревизионной комиссии, Правил проживания в жилом комплексе, иных внутренних документов товарищества, предусмотренных уставом и решениями общего собрания членов товарищества с предоставлением права правлению на внесение изменений по мере необходимости и совершенствования действующего законодательства;

13.66.14 определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества, членов

ревизионной комиссии, иных собственников, действовавших в общих интересах;

13.66.15 Правом голосования по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений всех домов, обслуживаемых товариществом.

13.66.16 Правом голосования по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений всех домов, подавших в правление заявления о вступлении в члены товарищества до начала проведения общего собрания или в период проведения заочной части голосования.

13.66.17 Голосование на общем собрании осуществляется собственником помещения как лично, так и через своего представителя по доверенности.

13.66.18 Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями ГК РФ или удостоверена нотариально.

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

13.66.20 Голосование по вопросам повестки дня общего собрания помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очного голосования, может осуществляться посредством отражения результатов в приложенном списке участников общего собрания, либо оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, переданным счетной комиссии для подведения итогов в день проведения общего собрания после его окончания.

13.66.21 Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

13.66.22 Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников (бюллетеней) по вопросам, поставленным на голосование, за исключением

голосования с помощью системы. Собственник вправе приложить к бюллетеню свое особое мнение, касающееся отдельных положений и вопросов или в целом по всем вопросам, вынесенным на повестку дня.

13.67 При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании, его полное фамилия, имя, отчество (при наличии);
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, его номер и дата выдачи;
- дата вступления в члены ТСЖ, если рассматриваются вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания членов ТСЖ;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.68 При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

13.69 Голосование по вопросам повестки дня общего собрания с использованием системы осуществляется собственниками лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался" в электронной форме, либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования. Принявшими участие в общем собрании с использованием системы считаются собственники помещений в данном доме, проголосовавшие в электронной форме, а также собственники, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания. Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы должна составлять не менее чем три дня и не более чем пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД с использованием

системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания. Администратор общего собрания обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня, а также разместить в системе электронный образ указанного решения собственника помещения в многоквартирном доме в течение одного часа с момента получения такого решения. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования. Протоколы общих собраний по вопросам повестки дня этого общего собрания, сформированные с использованием системы общим собранием, электронные образы решений собственников помещений по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе.

13.70 Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

13.71 Протокол очной части общего собрания состоит из вводной, содержательной и резолютивной частей, составляется и оформляется секретарем общего собрания в письменной форме не позднее чем через десять календарных дней с даты проведения собрания.

13.72 Вводная часть протокола общего собрания включает в себя следующую информацию:

13.72.1 Заголовок со сведениями о дате и порядковом номере собрания в течение календарного года, с указанием на вид общего собрания (годовое, внеочередное), на адрес МКД, на форму проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование). В качестве даты проведения общего собрания в случае, если оно проводится в течение нескольких дней, указывается дата начала общего собрания и дата окончания приема письменных решений (бюллетеней) собственников помещений МКД.

13.72.2 Сведения об участниках собрания: инициаторе общего собрания; о лице, председательствующем на общем собрании; о секретаре общего собрания; о членах счетной комиссии; об общем количестве присутствующих собственников и их представителях по доверенности, о приглашенных на

общее собрание лицах. Эти сведения оформляются списком в виде Приложения к протоколу общего собрания, где для физических лиц указывается полностью фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение; для юридических лиц указывается полное наименование и основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН) юридического лица в соответствии с его учредительными документами и идентифицирующими сведениями (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика). Для представителей собственников помещений по доверенности указывается наименование и реквизиты документа, удостоверяющего его полномочия в случае его участия в общем собрании. Участники или их представители должны поставить свою подпись в Приложении в подтверждение указанных сведений и факта присутствия на общем собрании. В отношении приглашенных лиц указывается цель их участия в общем собрании в начале изложения текста протокола общего собрания;

13.72.3 Сведения об общей площади жилых и нежилых помещений, принадлежащих членам товарищества (числе голосов собственников – членов товарищества), если рассматриваются вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания членов товарищества и (или) сведения об общей площади жилых и нежилых помещений в МКД (общем количестве голосов собственников помещений в МКД), если рассматриваются вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников МКД;

13.72.4 Сведения о вопросах повестки дня общего собрания, имеющих содержание и нумерацию, совпадающую с вопросами, указанными в сообщении о проведении общего собрания, которые должны отражать суть обсуждаемых на общем собрании вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования с формулировками "Разное", "Другие вопросы" или иными аналогичными по смысловому содержанию формулировками, а также объединять в одной формулировке разные по смысловому содержанию вопросы, не имеющие единой задачи, требующейся для разрешения этого вопроса и достижения конечного результата. В случае, если вопрос повестки дня общего собрания касается рассмотрения общим собранием какого-либо документа и принятия решения относительно него, формулировка такого вопроса должна содержать полное название и реквизиты данного документа.

13.72.5 Сведения о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании, если собрание проводится в очной форме голосования. Если собрание проводится в форме очно-заочного или заочного голосования, то сведения о лицах, принявших участие в принятии решений по вопросам повестки дня, вносятся в заключение (протокол) счетной комиссии.

13.72.6 Сведения о правомочности (наличии или отсутствии кворума) общего собрания, если собрание проводится в очной форме голосования. Если собрание проводится в форме очно-заочного или заочного голосования, то сведения о кворуме вносятся в заключение (протокол) счетной комиссии.

13.72.7 Сведения о месте (адресе) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений и способе передачи письменных решений собственников (бюллетеней) инициаторам общего собрания по вопросам, поставленным на голосование.

13.80.Содержательная часть протокола общего собрания излагается от третьего лица множественного числа, в которой отражаются следующие действия участников собрания:

➤ "СЛУШАЛИ", в которой указывается фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) выступающего, номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня общего собрания, краткое содержание выступления или ссылка на прилагаемый к протоколу общего собрания документ, содержащий текст выступления. Номер и формулировка вопроса повестки дня общего собрания указываются перед словом "СЛУШАЛИ";

➤ "ПРЕДЛОЖЕНО", в которой указывается краткое содержание предлагаемого решения по рассматриваемому вопросу, в отношении которого будет проводиться голосование. При этом предлагаемое решение должно соответствовать сути обсуждаемого вопроса повестки дня общего собрания, а его формулировка должна исключать возможность неоднозначного толкования предлагаемого решения;

13.81.Резолютивная часть протокола отражается фразой "РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)", в которой указываются решения, принятые общим собранием по рассмотренному вопросу повестки дня общего собрания, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" с указанием номера и формулировки вопроса в соответствии с повесткой дня общего собрания, количества голосов, отданных за указанные варианты голосования.

13.82.Датой протокола общего собрания является дата подведения итогов общего собрания (окончания подсчета голосов). Место, дата и время проведения общего собрания, указанные в протоколе, должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания, направленном собственникам помещений. В качестве места проведения общего собрания должен указываться адрес, по которому проводилось общее собрание в очной форме или адрес, по которому осуществлялся сбор оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в очно-заочной и заочной форме. В случае использования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства при проведении общего собрания в качестве места проведения общего собрания указывается адрес многоквартирного дома.

13.83.Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

- реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников, о членстве в товариществе;
- сообщение о проведении общего собрания, подписанное инициатором;
- документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- списки участников общего собрания;
- документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц;
- документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания, в том числе сметы доходов и расходов, штатные расписания, акты ревизий, заключения аудитора; документы, подтверждающие доводы докладчиков и иных участников собрания.
- письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, которые должны содержать сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их, дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.
- заключение (протокол) счётной комиссии.

13.84.Номер приложения, а также указание на то, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указываются на первом листе документа. Приложения являются неотъемлемой частью протокола общего собрания.

13.85.Страницы протокола общего собрания и каждого приложения к нему должны быть пронумерованы и сшиты секретарем общего собрания, последняя страница протокола должна быть подписана лицом, председательствующим на общем собрании. Реквизиты подписи протокола общего собрания включают в себя сведения о фамилии и инициалах лица, проставившего подпись, подпись и дату ее проставления.

13.86. Протокол очной части общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

13.87. В случае, если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания, и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, протокол общего собрания подписывается инициатором проведенного общего собрания.

13.88. Если на отчетно-выборном общем собрании членов товарищества были избраны только члены правления без председателя, то избранные члены правления обязаны не позднее дня, следующего за днем подведения итогов общего собрания счетной комиссией, провести заседание № 1 правления товарищества и избрать председателя правления из своего состава простым голосованием, отразив результаты в протоколе заседания, подписать с председателем правления трудовой договор, если собственниками выбран способ руководства наемными работниками непосредственно через председателя правления.

13.89. Протокол очной части общего собрания, протокол (заключение) счетной комиссии, протокол заседания правления № 1, на котором происходили выборы председателя правления товарищества, составляются в четырех экземплярах. Два экземпляра этих документов передаются секретарем общего собрания и секретарем заседания правления действующему руководителю товарищества, а два других инициатору общего собрания не позднее дня, следующего за днем изготовления этих документов в окончательном виде.

13.90. Днем окончания общего собрания считается день подведения итогов работы счетной комиссии, которая подводит итоги голосования не позднее 10 дней после дня окончания заочной части общего собрания. Решения собственников, поступившие в счетную комиссию после последнего дня, отведенного на заочное голосование, к учету не принимаются.

13.91. Инициатор общего собрания не позднее дня, следующего за днем составления заключения (протокола) счетной комиссией обязан прошить, пронумеровать и скрепить своей подписью следующие подлинники документов в двух экземплярах и передать их с отметкой о вручении действующему и вновь избранному председателем правления:

- а. Уведомление правления о проведении общего собрания, подписанное инициатором;
- б. Сообщение о проведении общего собрания, подписанное инициатором;
- в. Скриншоты сообщений в открытых источниках о проведении собрания;
- г. Реестр почтовых отправлений сообщения о проведении общего собрания (копия для нового состава правления);
- д. Протокол очной части общего собрания собственников и (или) членов товарищества;
- е. Список участников очной части общего собрания (копия для нового состава правления);

- ж. Список лиц, приглашенных на общее собрание;
- з. Ведомость вручения письменных решений собственников (копия для нового состава правления);
- и. Письменные решения собственников (бюллетени) (копия для нового состава правления);
- к. Заключение (протокол) счетной комиссии;
- л. Утвержденную общим собранием членов товарищества смету доходов и расходов;
- м. Утвержденное общим собранием членов товарищества штатное расписание.
- н. Решение правления об избрании председателя правления из своего состава, если выбор председателя правления не происходил на общем собрании.
- о. Иные документы, которые были предметом рассмотрения, обсуждения, согласования, утверждения на общем собрании.

13.92. Если выборы председателя правления проводились членами правления из своего состава после окончания проведения отчетно-выборного общего собрания, то избранный председатель правления обязан не позднее дня, следующего за днем проведения заседания правления № 1, на котором его избрали председателем, передать два экземпляра протокола этого заседания с отметкой о вручении в действующее правление.

13.93. Действующий председатель правления обязан принять от инициатора общего собрания или от избранного председателя правления товарищества подлинники документов, перечисленные в п. 13.91 настоящего устава и передать их по описи с отметкой о вручении на ответственное хранение в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства в течение пяти дней со дня подведения итогов голосования.

13.94 Вторые экземпляры протокола очной части общего собрания, заключения (протокола) счетной комиссии (заверенные инициатором общего собрания копии), протокола заседания правления товарищества (заверенную председательствующим и секретарем копию), на котором члены правления избрали из своего состава председателя согласно п. 13.92 настоящего Устава, действующий председатель обязан в течение одного рабочего дня с даты получения этих документов предоставить их в подразделение Федеральной налоговой службы России для внесения изменений в ЕГРЮЛ о руководителе товарищества.

13.95 Действующий председатель правления товарищества вправе выдать доверенность на подачу этих документов в органы государственной власти вновь избранному председателю правления товарищества в день его обращения с заявлением о выдаче доверенности.

13.96 Вновь избранный председатель правления товарищества обязан принять от инициатора общего собрания вторые экземпляры подлинников

протокола общего собрания и заключения (протокола) счетной комиссии и заверенные инициатором копии решений собственников (бюллетеней), и другие документы, перечисленные в п.13.91 настоящего устава, для внутреннего учета и подтверждения законности осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ избранным составом правления.

13.97 Один экземпляр протокола о проведении очной части общего собрания, заключение (протокол) счетной комиссии, протокол заседания правления № 1 избранный председатель правления предоставляет в обслуживающий банк вместе с выпиской из ЕГРЮЛ и заявлением об изменении образцов подписи, логина и пароля в системе Банк-Клиент не позднее следующего дня, после получения в ФНС России выписки из ЕГРЮЛ с внесенными изменениями на руководителя товарищества. В этот же день избранный общим собранием или привлеченный по трудовому договору руководитель товарищества издает приказ о вступлении в должность в соответствии с заключенным с ним правлением товарищества трудовым договором.

13.98 Переизбранное правление считается прекратившим полномочия по управлению товариществом, а избранное правление считается приступившим к исполнению своих обязанностей по управлению товариществом с даты регистрации в действующем правлении комплекта следующих документов:

а. Описи документов о проведении общего собрания и выборе председателя правления товарищества, принятых на ответственное хранение в течение трех лет федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства от уполномоченного действующим правлением товарищества лица;

б. Трудовой договор, подписанный правлением товарищества с руководителем товарищества для внесения в Единый государственный реестр юридических лиц;

в. Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц с внесением изменений в сведения о руководителе товарищества;

г. Подписанный акт приема-передачи дел, учредительных документов, офисной, технической документации, бухгалтерской и налоговой отчетности, печатей и штампов товарищества от переизбранного правления ко вновь избранному составу правлению;

д. Акта приема-передачи логина и пароля для пользования системой Банк-Клиент, подписанный обслуживающим банком и вновь избранным руководителем товарищества с регистрацией в карточке образца подписи нового руководителя и печати товарищества;

е. Приказа о вступлении в должность руководителя товарищества, приступившего к исполнению своих обязанностей.

13.99 Направление подлинников решений, протоколов должно осуществляться способами, позволяющими подтвердить факт и дату их получения органом федеральной налоговой службы и федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также путем размещения в открытом доступе в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, скан-образов решений, протоколов не позднее пяти рабочих дней со дня направления подлинников решений, протоколов в орган государственного жилищного надзора.

13.100 В случае, если скан-образы решений, протоколов были размещены в системе до даты направления решений, протоколов в орган государственного жилищного надзора, датой направления подлинников решений, протоколов считается дата размещения их скан-образов в системе.

13.101 Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений действующим правлением товарищества или лицами, по инициативе которых было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

13.102 Копии или вторые экземпляры протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

13.103 Решение общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

13.104 Материальная ответственность за нарушение срока избрания председателя правления из своего состава новым составом правления, ставшее причиной несвоевременного предоставления сведений для внесения изменений на руководителя товарищества в ЕГРЮЛ, повлекшие за собой наложение штрафа на товарищество, ложится на лиц, виновных в нарушении сроков изготовления, предоставления протоколов в правление товарищества

13.105 Члены переизбранного состава правления, получив документы для предоставления в органы государственной власти, обязаны немедленно назначить проведение инвентаризации товароматериальных ценностей.

В состав комиссии включаются складывающий свои полномочия председатель правления, председатель, вступающий в должность, члены от переизбранного и избранного состава правлений, бухгалтера, материально ответственных лиц, членов ревизионной комиссии. Правление, слагающее свои полномочия обязано подготовить акт приема-передачи дел от переизбранного состава правления ко вновь избранному составу с описью приложения переданных уставных документов, печати товарищества, налоговой, бухгалтерской отчетности, ТМЦ по инвентаризационной

ведомости, технической, проектно-сметной, приемосдаточной, иной документации и произвести их передачу не позднее 10 дней со дня предоставления в правление протокола о переизбрании правления.

13.106 Если вновь избранное правление товарищества не выберет из своего состава председателя правления на следующий день со дня подведения итогов голосования и (или) не зарегистрирует два экземпляра протокола об избрании председателя правления в действующем правлении, то действующий председатель правления обязан немедленно уведомить об этом счетную комиссию, которая в течение двух последующих дней проводит повторное заседание для составления нового протокола подсчета голосов общего собрания и объявления победителем на выборах команду из числа кандидатов в члены правления, которая заняла второе место по результатам голосования. О дате, времени и месте проведения повторного заседания счетная комиссия извещает членов избранного правления, членов действующего состава правления и остальных собственников предусмотренными способами. Дата составления данного протокола будет считаться датой проведения общего собрания членов товарищества.

13.107 Отказ кандидата, избранного общим собранием на выборную должность, от участия в голосовании на этом собрании рассматривается как его несогласие с решением членов товарищества об его избрании, отсутствием с его стороны должного интереса к исполнению прямых общественных обязанностей и служит основанием исключения его их списка для работы в выборном органе управления или контроля товарищества.

13.108 В случае, если общее отчетно-выборное собрание не набрало необходимого кворума, а собственники, соответственно, не утвердили предложенные кандидатами в председатели правления сметы доходов и расходов, то правление товарищества продолжает свою дальнейшую деятельность, направляя ее, прежде всего, на ликвидацию последствий аварий, выплату заработной платы работникам, уплату налогов и сборов, профилактику и предупреждение аварийных ситуаций, на истребование дебиторской задолженности, на погашение кредиторской задолженности, а остальные расходы производит по мере необходимости проведения текущей работы при наличии свободных денежных средств. Отчет о работе правления товарищества перед компетентными органами и собственниками, в таком случае, производится по временной смете, согласованной правлением товарищества по фактически имеющимся денежным средствам. При этом правление обязано в течение 30 дней назначить повторное проведение общего отчетно-выборного собрания членов товарищества, разместив информацию о возможных последствиях низкой активности собственников в результате чего способ управления обслуживаемых жилых домов через товарищество собственников жилья может быть признан несостоятельным.

13.109 В случае, если не состоялось повторное отчетно-выборное общее собрание членов товарищества по причине отсутствия кандидатов на выборные должности председателя правления и членов правления, либо

повторного непредставления необходимых для проведения общего собрания документов кандидатами в члены правления, действующее правление обязано довести информацию всем собственникам о том, что товарищество собственников жилья как форма управления многоквартирными домами себя исчерпала и объявить о подготовке общего собрания собственников к переходу управления многоквартирными домами через коммерческую управляющую компанию, направить обращение в адрес нескольких управляющих компаний с предложением принять участие в конкурсном отборе на право управления домами с необходимостью подготовить договора управления, проекты смет доходов и расходов с расчетом стоимости содержания общего имущества на 1 кв. м помещений, находящихся в собственности, по каждому жилому дому в отдельности для последующего предоставления документов на обозрение собственникам и выбора управляющей компании на общем собрании собственников.

13.110 Если собственники не определились с выбором управляющей компании, то действующее правление товарищества извещает органы местного самоуправления о необходимости назначить для управления многоквартирными домами управляющую компанию по результатам объявленного администрацией муниципального образования город Краснодар конкурса.

Назначенная управляющая компания, исходя из технического состояния домов, коммуникаций и объектов инфраструктуры на прилегающей к домам территории, наличия дебиторской и кредиторской задолженности, образовавшейся на дату принятия домов в управление самостоятельно составляет смету доходов и расходов, определяет стоимость содержания общего имущества на 1 кв. м площади, находящейся в собственности.

Правление товарищества, в этом случае, включаются в состав ликвидационной комиссии товарищества.

13.111 Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ и настоящего Положения в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Решение собрания может быть оспорено при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

14. Правление товарищества

14.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

14.2. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества и компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, не делегированных правлению положениями настоящего устава, утверждённого общим собранием.

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

14.4. Деятельностью правления руководит председатель правления товарищества собственников жилья.

14.5. Правление товарищества осуществляет текущий контроль за осуществлением финансово-хозяйственной деятельностью председателем правления посредством распределения контрольных функций между членами правления в проводимых заседаниях.

14.6. Каждый член правления не вправе самостоятельно отдавать распоряжения председателю правления, но вправе выразить письменно свои требования или предложения по организации работой товарищества.

14.7. Председатель правления исполняет решения членов правления, принятые только в коллегиальном составе в заседаниях правления, при условии, что эти решения не противоречат действующему законодательству, требованиям подзаконных и локальных правовых актов.

14.8. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

14.9. Члены правления ТСЖ не относятся к категории работников, осуществляющих свою деятельность на основании трудового законодательства. Исключение составляет председатель правления ТСЖ, который может работать по трудовому договору, заключенному с одним из членов правления по поручению остальных членов правления, принятом в заседании, оформленном соответствующим протоколом при условии, если такое руководство будет признано общим собранием или членами правления более целесообразным и эффективным, чем передача полномочий функций руководителя товарищества управляющему из числа наемного персонала. В

этом случае председатель правления организует проведение заседаний правления, но лишается права голоса при принятии решений.

14.10. Количество членов правления должно быть не менее трех человек, но не более, чем количество обслуживаемых жилых домов в товариществе, не считая самого председателя правления товарищества.

14.11. Освобождение от исполнения обязанностей членов правления производится в случае истечения сроков полномочий, установленных общим собранием, совершения проступка, в результате которого собственникам помещений жилого комплекса был нанесен или мог быть нанесен существенный вред здоровью, моральный вред или материальный ущерб, а так же в случае систематического (2 и более раз подряд) непосещения заседаний правления без уважительных причин или на основании письменного заявления члена правления о сложении полномочий.

14.12. Полномочия переизбранного состава правления прекращаются не позднее 10 дней со дня подведения итогов голосования общего собрания, необходимых для обеспечения приема-передачи дел с документацией товарищества вновь избранному составу правления и со дня внесения записи в ЕГРЮЛ на избранного председателя правления товарищества, так же внесения изменений о новом руководителе в обслуживающем банке.

14.13. Деятельность членов правления осуществляется на общественных началах, что не исключает обязательность исполнения ими своих функций надлежащим образом, соблюдение принципа субординации и подчиненности указаниям председателя правления, решениям общего собрания и постановлений правления товарищества, принятых в заседаниях.

14.14.2. Если решением общего собрания собственников будет сформирован фонд поощрения лиц, работающих на общественных началах, членам правления и председателю правления может быть выплачено вознаграждение в сумме и на условиях, утвержденных общим собранием членов товарищества.

14.15. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок два года, начиная с даты подведения итогов голосования.

14.16. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества, подавших письменные заявления в правление о включении их в список кандидатов для избрания на общем собрании членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.17. Заседание правления товарищества созывается его председателем не реже одного раза в квартал для отчета председателя перед членами правления о результатах финансово-хозяйственной деятельности, исполнении сметы доходов и расходов за отчетный период и перед подготовкой общих собраний.

14.18. Заседания правления ведет председатель правления. В отсутствие председателя правления в заседании председательствует его заместитель, либо член правления, инициировавший внеочередное заседание правления при условии отсутствия председателя правления и его заместителя. Секретарь заседания избирается большинством присутствующих членов правления

простым большинством голосов. Председатель правления вправе установить очередность среди членов правления для участия в заседаниях правления в качестве секретаря.

14.19. Проект протокола может быть разослан на электронные адреса членов правления для письменного формирования своего мнения по каждому вопросу повестки дня заседания до начала его проведения.

14.20. После выражения мнений всеми участвующими в работе членами правления в письменном виде по каждому вопросу повестки дня, председатель правления назначает дату заседания правления, где происходит устное обсуждение вопросов повестки дня, редактирование проекта протокола для его подписания членами правления и оформления в окончательном виде секретарем заседания.

14.21. Решения правления товарищества принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. После рассмотрения каждого вопроса повестки дня заседания каждый член правления расписывается в графе «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ». Подсчет голосов производится секретарем заседания правления.

14.22. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее, чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества.

14.23. Каждый член правления входит в состав правления с правом решающего голоса при принятии коллегиальных решений. При равном количестве голосов голос председателя правления является решающим.

14.24. Решения, принятые правлением товарищества, выносятся в форме ПОСТАНОВЛЕНИЯ, оформляются протоколом заседания правления товарищества по аналогии с составлением протоколов общих собраний собственников.

14.25. Протокол заседания правления подписывается председательствующим в заседании и секретарем заседания, на которых лежит ответственность за полноту и достоверность внесённых сведений и в окончательном виде оформляется в течение пяти рабочих дней со дня принятия решений. Выписка из протокола размещается на информационных стендах.

14.26. Внеочередное заседание правления может быть созвано по инициативе председателя правления или не позднее семи дней после поступления письменного заявления одного из членов правления, обосновавшего необходимость созыва такого заседания.

14.27. Анонимные, не мотивированные и не имеющие доказательств заявления о проведении заседания правления, основанные на эмоциях и личной неприязни, не являются основанием для созыва внеочередного заседания;

14.28. Участвующими в заседании считаются лично присутствующие члены правления, а также члены правления, лично не присутствующие на заседании по уважительным причинам, если до начала заседания они представят в письменном виде свои мнения по вопросам повестки дня, которые должны

быть приобщены к протоколу заседания, а при оформлении протокола в окончательном виде поставят свою подпись по каждому вопросу повестки дня.

14.29. Члены правления, отсутствующие во время проведения заседания правления, но имеющие возможность участвовать в заседании посредством видеоконференцсвязи, считаются принявшими участие с правом принятия решения при рассмотрении каждого вопроса. Сведения об участии в заседании правления ТСЖ посредством видеоконференцсвязи фиксируется в протоколе с указанием причины отсутствия члена правления, но с последующим подтверждением личной подписью результатов голосования по каждому вопросу.

14.30. Заседание правления проводится открыто. Заявители, чьи вопросы рассматриваются в заседании, и иные члены товарищества могут присутствовать в заседании правления без права совещательного голоса, если их присутствие не усложняет работу членам правления.

14.31. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.31.1 Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.31.2 Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов, организация работы по истребованию заложенности за содержание общего имущества и оплату коммунальных услуг;

14.31.3 Составление и согласование годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.31.4 Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами на основании доверенности, выданной председателем правления.

14.31.5 Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление с физическими, юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию, на основании решения, принятого общим собранием собственников.

14.31.6 Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение посредством подписания трудовых договоров, и их расторжения председателем правления, действующим без доверенности от имени всех членов товарищества;

14.31.7 Проверка и согласование договоров на поставку энергоресурсов, на выполнение работ по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных утверждёнными общим собранием сметами доходов и расходов, принятыми собственниками решениями для их подписания руководителем товарищества, сведения о котором внесены в ЕГРЮЛ.

14.31.8 Ведение реестра собственников многоквартирных домов, реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

14.31.9 Рассмотрение письменного отчета правления товарищества о проведенной за отчетный период работе, выполненного в табличной форме, соответствующей форме оформления сводной сметы доходов и расходов, утвержденной на предыдущем общем собрании членов товарищества. В отчете должны содержаться сведения об устранении замечаний, ранее выявленных ревизионной комиссией (ревизором) или аудитором, об исполнении сметы доходов и расходов, решений, постановлений иных актов органов государственной власти и местного самоуправления, а также об исполнении принятых общим собранием решений и постановлений правления товарищества.

14.31.10 Избирание из своего состава председателя товарищества в случае, если председатель правления по объективным причинам не был избран на общем собрании членов ТСЖ, либо, если избранный общим собранием председатель правления слагает своих полномочия по любым мотивам, не ранее, чем через шесть месяцев после подведения итогов голосования общего собрания, на котором он был избран членами товарищества. Если избранный председатель слагает свои полномочия по любым мотивам ранее шести месяцев после его избрания, то, в этом случае, правление обязано провести внеочередное общее собрание по избранию председателя правления членами товарищества.

14.31.11 Принятие решений о первоочередном использовании имеющихся денежных средств и ограничении суммы сделок, которые могут быть совершены единолично руководителем товарищества, являющегося распорядителем кредитов;

14.31.12 Согласование ежеквартальных планов работы правления и администрации товарищества, отчетов председателя правления об израсходованных денежных средствах.

14.31.13 Согласование временных смет доходов и расходов в случае, если на общем собрании не был достигнут кворум, не была утверждена стоимость содержания 1 кв.м жилья в соответствии с имеющимися в распоряжении товарищества денежными средствами.

14.31.14 Созыв и организация проведение общего собрания собственников и общего собрания членов товарищества, обеспечение кворума для голосования посредством проведения разъяснительной работы с собственниками о необходимости принятия решений;

14.31.15 Выборы заместителя председателя правления для временного исполнения функций председателя правления, определенных Жилищным кодексом, Уставом ТСЖ и положением о работе правления, не относящиеся к непосредственному руководству администрацией ТСЖ.

14.31.16 Принятие решения о продлении полномочий действующему председателю правления в случае, если его полномочия истекают раньше, чем правлением по уважительным причинам не было своевременно объявлено о проведении очередного отчетно-выборного общего собрания, на котором в текущем году должен быть избран новый состав правления и его

руководитель, либо в случае, если общее собрание собственников не состоялось по причине отсутствия кворума.

14.31.17 Принятие решения о повторном проведении общего собрания членов товарищества в течение 30 дней со дня подведения итогов голосования несостоявшегося общего собрания при наличии кворума менее 50 %.

14.31.18 Организации проведения общего собрания собственников с поставкой вопроса о переходе на управление многоквартирными домами через коммерческую управляющую компанию, в случае несостоятельности товарищества, как способа управления с предложением собственникам на выбор несколько управляющих организаций, представивших для конкурсного отбора свои проекты договоров управления, программу работы, сметы доходов и расходов с учетом технического состояния строительных конструкций, инженерных коммуникаций, состояния прилегающей территории, размещенных на ней малых архитектурных форм и зеленых насаждений.

14.31.19 Назначение старших по подъездам на основании коллективного заявления собственников помещений подъезда при наличии 50 и более процентов проголосовавших.

14.31.20 Внесение изменений в локальные правовые акты, утвержденные общим собранием собственников и членов товарищества в соответствии с изменениями действующего законодательства и при наличии фактических обстоятельств, препятствующих нормальной деятельности товарищества.

14.31.21 Принятие решений об перераспределении денежных средств, направленных на оплату труда и вознаграждение за выполнение общественных обязанностей в пределах суммы денежных средств, утвержденной общим собранием собственников на эти цели для установления оптимальной оплаты труда в соответствии с объемом выполняемой работы, субъективных деловых и профессиональных качеств работников администрации товарищества, членов правления и председателя правления.

14.31.22 Принятие решений о перераспределении между членами правления утвержденного общим собранием членов товарищества вознаграждения в зависимости от личного вклада при исполнении своих обязанностей.

14.31.23 Заключение договоров о предоставлении услуг и передаче в аренду мест общего пользования и расторжение таких договоров по решениям, принятым общим собранием собственников МКД с отнесением полученных доходов на оплату общих расходов по содержанию общего имущества в интересах собственников помещений МКД;

14.31.24 Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;

14.31.25 Созыв общего собрания членов товарищества для перевыборов или довыборов членов правления, если после выбытия в составе правления остается менее трех его членов.

14.31.26 Установление фактов причинения вреда имуществу собственников, фактов незаконной перепланировки в жилых домах с составлением соответствующих актов.

14.31.27 Хранение проектной, технической, исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

14.31.28 Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений, разрешение конфликтных ситуаций, возникающих между собственниками в процессе пользования общим имуществом, а также конфликтов, возникающих между работниками администрации товарищества и собственниками жилых и нежилых помещений;

14.31.29 Участие в приемке работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, подтверждение объёмов выполненных работ (оказанных услуг) и примененных в сметах и актах единичных расценках;

14.31.30 Осуществление периодического контроля технического состояния общего имущества, малых архитектурных форм;

14.31.31 Осуществление контроля за своевременным внесением сведений администрацией товарищества в открытые источники информации, в частности в ГИС ЖКХ.

14.31.32 Осуществляет учет и контроль средств, поступающих на капитальный ремонт;

14.31.33 Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава товарищества.

14.32. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации, оставляя за собой контрольные функции за соблюдением условий заключённого договора на управление, подтверждение объемов выполненных и оплаченных работ, примененных расценок, целевое использование денежных средств собственников по каждому жилому дому.

14.33. На время отсутствия члена правления (отпуск, болезнь, командировка, пр.) обязанности члена правления ни на кого не могут возлагаться и никому не могут быть делегированы.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается общим собранием членов товарищества на срок два года. Он подотчетен общему собранию членов товарищества, членам правления, ревизионной комиссии (ревизору) в текущем режиме осуществляющей контроль финансово-хозяйственной деятельности администрации товарищества.

15.2. Председатель правления выполняет следующие функции:

15.2.1 Руководит правлением товарищества;

15.2.2 Контролирует работу администрации товарищества, руководство которой осуществляется наемным работником, внесенным в Единый государственный реестр юридических лиц;

15.2.3 При внесении председателя правления товарищества в Единый государственный реестр юридических лиц в качестве руководителя юридического лица, выполняющего организационно-распорядительные действия в отношении наемных работников соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации, в том числе функции распорядителя кредитами (денежными средствами собственников), осуществляет непосредственное руководство наемным персоналом администрации товарищества, заключив трудовой договор с одним из членов правления по постановлению правления, назначенного для этой цели в заседании правления. В этом случае председатель правления товарищества утрачивает право голоса при принятии решений в проводимых заседаниях правления до прекращения действия заключенного с ним трудового договора.

15.2.4 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,

15.2.5 Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества или для согласования изменений правлению товарищества правила внутреннего распорядка товарищества, положение об оплате труда наемных работников, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

15.2.6 Обеспечивает выполнение решений общих собраний и постановлений правления, не противоречащих действующему законодательству,

15.2.7 Дает указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2.8 Самостоятельно заключает хозяйственные договора в общей сумме эквивалентной не более 15 прожиточным минимумам, установленным для Краснодарского края, с одной организацией в течение календарного месяца, за исключением оплаты по договорам за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно в ресурсоснабжающие организации, а также в случае возникновения аварийных и иных чрезвычайных ситуаций.

15.2.9 Заключает хозяйственные договора с одной организацией, с частным предпринимателем, или с физическим лицом по гражданско-правовому договору на сумму эквивалентной свыше 15 прожиточных минимумов только по постановлению правления, вынесенному в заседании;

15.2.10 Самостоятельно от имени правления подписывает трудовые договора и гражданско-правовые договора, расторгает их, если члены правления не приняли решения о коллегиальном рассмотрении приема и увольнения наемных работников по всем или отдельно оговоренным должностям.

15.2.11 Продолжает исполнять обязанности председателя правления на основании решения правления после истечения сроков полномочий в случае, если проведение ежегодно отчетно-выборного собрания предусмотрено после истечения сроков полномочий действующего председателя или, в случае, если проведенное общее отчетно-выборное собрание не набрало необходимого кворума;

15.2.12 Ведет учет кадрового резерва на все штатные должности и принимает меры для формирования к очередному общему собранию кандидатов на общественные должности членов правления, членов ревизионной комиссии, членов счетной комиссии, старших по подъездам.

15.2.13 Подготавливает проведение конкурса на замещение должности управляющего товариществом посредством размещения соответствующего объявления на информационных стендах обслуживаемых и близ расположенных жилых домов, на сайтах, в кадровых агентствах, средствах массовой информации.

15.2.14 Удостоверяет доверенности лицам, проживающим в обслуживаемом жилом комплексе по месту жительства на основании их заявления в случаях, предусмотренных государственными нормативно-правовыми актами после предъявления документов, удостоверяющих личность и право владения или пользования недвижимым имуществом.

15.2.15 Передает по описи с отметкой о вручении подлинники документов по общему собранию на ответственное хранение в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства в течение пяти дней со дня подведения итогов голосования и получения документов по общему собранию от его инициатора.

15.2.16 Предоставляет нотариусу сведения, необходимые для удостоверения формы Р14001 для внесения изменений в ЕГРЮЛ на вновь избранного председателя правления на следующий день после его переизбрания и в течение трех дней подает сведения на нового руководителя товарищества в федеральную налоговую службу.

15.2.17 Организовывает проведение инвентаризации и передает по акту приема-передачи вместе с другими членами правления всю техническую, нормативную, финансовую и иную документацию, необходимую для деятельности товарищества вновь избранному председателю правления в течение 10 дней после подведения итогов голосования и до получения сведений из ЕГРЮЛ на нового руководителя товарищества с внесением изменений о руководителе в обслуживаемом банке.

15.3. Решение о прекращении полномочий Председателя правления может быть принято в следующих случаях:

15.3.1 Письменного заявления председателя Правления о сложении с себя обязанностей.

15.3.2 За отказ от проведения ежеквартальных заседаний правления, или внеочередных заседаний правления, если большинство членов правления письменно и документально обосновывали такую необходимость;

15.3.3 За совершение председателем действий, наносящей финансовый ущерб товариществу, в результате злоупотребления своими полномочиями, из-за халатности или в корыстных целях, что должно быть подтверждено проверкой ревизионной комиссии и решением суда;

15.3.4 За необоснованный отказ от проведения общего собрания членов товарищества в определенные уставом сроки;

15.3.5 За невыполнение или отказ от выполнения решений общих собраний членов товарищества, решений правления, если эти решения являются законными и обоснованными;

15.3.6 За отказ предоставить затребованную документацию или сведения для текущего контроля и проверки члену ревизионной комиссии, либо члену правления товарищества.

15.4. Перечень причин отстранения председателя правления от должности не является исчерпывающим, он может быть дополнен решением общего собрания.

15.5. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется решением общего собрания членов товарищества или по решению правления, в случае, если председатель правления складывает свои полномочия по любым основаниям, но не ранее, чем через 6 месяцев, после его вступления в должность.

15.6. Если избранный общим собранием председатель правления складывает свои полномочия ранее шести месяцев после его избрания, правление обязано провести внеочередное общее собрание по выбору председателя правления. Срок полномочий избранного председателя в таком случае, не превышает срока полномочий членов этого состава правления.

15.7. Решение о прекращении полномочий председателя происходит в заседании правления и принимается, если за него высказалось более три четверти списочного состава правления. Председатель прекращает свои полномочия с момента принятия об этом решения правления, которое подписывается всеми членами правления, присутствующими на данном заседании. Одновременно члены правления, принявшие решение о низложении с действующего председателя правления его полномочий, обязаны немедленно избрать из своего состава председателя правления, обеспечить прием-передачу ему должностных обязанностей и документации товарищества, в том, числе, если отстраненный председатель правления не сделает этого самостоятельно по любой причине.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора, которая отчитывается о своей деятельности перед общим собранием.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов товарищества на срок два года, по возможности одновременно с избранием членов правления. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления или члены счетной комиссии товарищества.

16.3. Членом ревизионной комиссии (ревизором) 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.

16.4. Член ревизионной комиссии (ревизор) не может совмещать свою деятельность с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена ревизионной комиссии товарищества.

16.5. Члены товарищества, пожелавшие войти в состав ревизионной комиссии, до начала проведения очной части собрания и менее, чем за 5 дней до начала проведения отчетно-выборного общего собрания членов товарищества при заочной форме голосования, обязаны подать в правление заявление установленного образца для регистрации их в качестве кандидатов в члены ревизионной комиссии (ревизором).

16.6. Количество членов ревизионной комиссии должно быть не менее одного человека (ревизор товарищества), но не более пяти, включая председателя ревизионной комиссии.

16.7. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии, если количество членов комиссии более двух, а при составлении протокола избирают секретаря заседания ревизионной комиссии простым большинством голосов.

16.8. Заседание членов ревизионной комиссии созывается ее председателем по мере необходимости совершения контрольных функций либо в случае поступления документально обоснованных жалоб собственников или получения достоверной информации о возможных растратах имущества, денежных средств собственников либо при создании угрозы существования товарищества как формы управления многоквартирными домами. При установлении таких фактов, ревизионная комиссия (ревизор) немедленно обязана уведомить правление и приступить к работе, а результаты проверки довести до собственников посредством размещения информации на стендах, на сайте, оправки на электронные адреса собственников, в ГИС ЖКХ через правление товарищества.

16.9. Ревизионная комиссия (ревизор) приступают к исполнению принятых на себя обязанностей не позднее февраля месяца и в окончательном виде предоставляют один экземпляр своего заключения не позднее марта месяца

после чего правление товарищества в течение 10 дней предоставляет свои разногласия и объявляет о проведении годового общего собрания членов товарищества.

16.10. Ревизионная комиссия (ревизор) обязана:

- проводить плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год с составлением заключения в двух экземплярах;
- представлять общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов за предыдущий финансовый год;
- проверять полноту и правильность ведения бухгалтерской и налоговой отчетности, протоколов заседания правления, протоколов счетной комиссии, протоколов общих собраний собственников и членов товарищества;
- проверять наличие технической документации, необходимой для эксплуатации обслуживаемых жилых домов и обеспечения порядка на прилегающей к домам территории;
- проверять соответствие расходования фонда оплаты данным штатного расписания, утвержденного общим собранием членов товарищества;
- проверять исполнение правлением товарищества решений общего собрания, а председателем правления - исполнение постановлений правления;
- выявлять просроченную дебиторскую и кредиторскую задолженность, устанавливать причины ее возникновения и контролировать принятые правлением меры для ее истребования;
- устанавливать соответствие оплаченных объемов работ фактически выполненным работам по техническому обслуживанию мест общего пользования и оборудования, текущему и капитальному ремонту общедомового имущества;
- проверять целевое использование денежных средств товарищества;
- приступить к работе по составлению заключения к очередному общему собранию в начале года, следующего за отчетным, но позднее сдачи годовой отчетности в налоговые органы и фонды;
- приступить к работе немедленно после получения информации о сложении своих полномочий председателем правления или управляющим по любым основаниям;
- предоставить один экземпляр акта ревизии правлению ТСЖ для ознакомления, подписания и подготовки возражений по нему не менее, чем за 10 дней до начала проведения общего собрания членов товарищества;
- немедленно инициировать проведение общего собрания собственников помещений домов, обслуживаемых товариществом при обнаружении серьезных нарушений финансовой дисциплины, растрате имущества и денежных средств ТСЖ и любой другой ситуации, угрожающей жизни, здоровью людей, либо угрозе финансовой состоятельности ТСЖ, либо обнаружения действий администрации или правления ТСЖ, направленных на изменения способа управления многоквартирными домами через

коммерческую управляющую компанию без надлежащего информирования собственников

16.11. Ревизионная комиссия (ревизор) вправе:

- знакомиться с проектами всех решений правления ТСЖ.
- участвовать в заседаниях правления с правом совещательного голоса и вносить предложения по улучшению финансового состояния ТСЖ.
- требовать от правления товарищества оказания содействия в получении необходимых документов при исполнении обязанностей по проведению ежегодной проверки, и совершения иных действий, необходимых для составления заключения к общему собранию;
- сообщать правлению и руководителю товарищества о всех недостатках в деятельности, выявленных в процессе осуществления своих обязанностей по обеспечению текущего контроля и вносить предложения по их устранению;
- ставить вопрос перед правлением о приобретении оборудования, инструмента, иных необходимых материальных ценностей;
- привлечь к своей работе иных лиц из числа собственников помещений или членов их семей в качестве наблюдателей или специалистов по поданным ими заявлениям в правление товарищества. Приоритет отдается собственникам из числа кандидатов в выборные органы управления товарищества, не избранных на прошедшем общем собрании и лицам, обладающим практическими знаниями в области строительства, финансов, экономики, юриспруденции, организации и управления производством. О привлечении к участию в работе ревизионной комиссии лиц, подавших соответствующие заявления, председатель ревизионной комиссии (ревизор) обязан письменно уведомить правление товарищества.
- проводить ревизии по окончании каждого квартала для обеспечения текущего контроля и поэтапной подготовки к составлению годового акта ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества;
- письменно уведомить правление товарищества о невозможности составления заключения ревизионной комиссии (ревизора) с указанием причин отказа от исполнения взятых на себя обязательств;
- ходатайствовать перед правлением о составлении заключения по итогам финансового года специализированной аудиторской или экспертной организацией по договору об оказании услуг с обоснованием такой необходимости;
- принимать самостоятельные решения при возникновении аварийных, чрезвычайных и иных ситуациях в отсутствие работников и членов правления товарищества;
- принимать решения в пределах своей компетенции вплоть до обращения в правоохранительные органы при обнаружении фактов хищения имущества или растраты денежных средств, документально подтвержденных в ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности.

16.12. Освобождение от исполнения обязанностей члена ревизионной комиссии производится на основании его письменного заявления или по истечению срока полномочий ревизионной комиссии.

16.13. В случае совершения членом ревизионной комиссии проступка, в результате которого собственникам помещений жилого комплекса был нанесен или мог быть нанесен существенный вред здоровью, моральный вред или материальный ущерб, исключение такого члена из состава ревизионной комиссии производится в совместном заседании членов ревизионной комиссии и членов правления товарищества на основании документально обоснованных фактов совершения этим членом грубых проступков, создающих угрозу своевременному, полному и объективному составлению заключения о финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

16.14. Члены ревизионной комиссии самостоятельно в заседании решают вопрос о распределении вознаграждения, утвержденного общим собранием, в зависимости от личного вклада при проведении ревизии посредством простого голосования. При равном количестве голосов решающим считается голос председателя ревизионной комиссии.

16.15. Результат работы ревизионной комиссии (ревизора) оформляется письменно в форме заключения, куда заносятся:

- ✓ Сведения о полноте и своевременности ведения бухгалтерской отчетности товарищества и подаче налоговой отчетности органы ФНС России;
- ✓ Сведения о своевременности уплаты налогов и сборов в местный, региональный и федеральный бюджеты;
- ✓ Сведения о наличии судебных исков товарищества и исков, поданных против товарищества с отражением результатов рассмотрения дел судами;
- ✓ Сведения о задолженности по выставленным квитанциям на дату отчетного периода, в том числе невзысканной ввиду истечения сроков исковой давности;
- ✓ Сведения о мерах, принятых к должникам за жилищно-коммунальные услуги;
- ✓ Сведения о подтверждении соответствия объемов работ и услуг, оплаченных товариществом исполнителям, объемам фактически выполненных ими работ;
- ✓ Сведения о соблюдении статей сметы доходов и расходов, утверждённой общим собранием членов товарищества для установления необходимости сокращения или введения новых штатных должностей;
- ✓ Сведения о соблюдении фонда оплаты труда, установленного в штатное расписание для его увеличения или снижения в зависимости от объемов выполняемых работ и профессионализма работников, привлеченных к трудовой деятельности;
- ✓ Экономическое обоснование применяемых размеров обязательных и дополнительных платежей, взносов для анализа произведенных затрат в отчетном периоде и последующего планирования сметы доходов и расходов на соответствующий год;

- ✓ Сведения о проведении заседаний правления, их периодичности, полноте и объективности составления протоколов заседания, исполнение решений правления председателем и иными членами правления;
- ✓ Сведения об организации проведения очередных и внеочередных общих собраний собственников членов товарищества, соблюдения требований к оформлению документов по общим собраниям;
- ✓ Общие выводы о работе правления товарищества, выполнении членами правления решений общих собраний и решений, вынесенных ими в процессе осуществления своей деятельности.

16.16. Заключение ревизионной комиссии (ревизора), отзыв (возражение) правления товарищества размещаются в открытых источниках правлением одновременно с сообщением о проведении общего собрания и доводятся до присутствующих на очной части общего собрания соответственно одним из членов ревизионной комиссии (ревизором). При отсутствии на общем собрании хотя бы одного члена ревизионной комиссии (ревизора) доведение заключения ревизионной комиссии снимается с повестки дня.

17. Счетная комиссия

17.1. Счетная комиссия избирается на очной части общего собрания из числа собственников помещений, подавших письменные заявления в правление установленного образца не позднее начала проведения собрания или не менее, чем за пять дней до начала проведения общего собрания при заочной форме голосования.

17.2. Сведения об избранных членах счетной комиссии заносятся в протокол общего собрания.

17.3. При заочной форме голосования фамилии членов счетной комиссии, подавших соответствующие заявления, заносятся в решения собственников (бюллетень для голосования).

17.4. Инициатор проведения общего собрания обязан предложить ограничить численность членов правления, членов ревизионной и счетной комиссий по количеству домов, обслуживаемых товариществом.

17.5. Члены счетной комиссии приступают к исполнению своих обязанностей сразу после их избрания присутствующими на очной части общего собрания для подсчета голосов при утверждении формулировки решений собственников по каждому вопросу повестки для внесения в бюллетень. Собственники, не избранные в состав счетной комиссии, не лишаются права присутствовать при подсчете голосов в качестве наблюдателей без права голоса.

17.6. В отсутствие собственников, желающих участвовать в работе счетной комиссии, подсчет голосов производится лицами из числа членов

инициативной группы, председательствующего на собрании, секретаря собрания и членов действующего состава правления ТСЖ.

17.7. В случае, если количество избранных членов счетной комиссии превышает три человека, то члены комиссии вправе избрать из своего состава председателя для организации ее работы, распределения обязанностей между членами комиссии, а также секретаря заседания счетной комиссии для составления заключения (протокола), являющегося неотъемлемой частью приложения к протоколу очной части общего собрания.

17.8. Счетная комиссия избирается сроком на два года одновременно с избранием членов правления и членов ревизионной комиссии и производит подсчет голосов как по очередным, так и по всем внеочередным общим собраниям, проходящим в период осуществления ими своих полномочий.

17.9. Количество членов счетной комиссии не должно быть менее трех и не превышать количество домов, собственники помещений которых принимают участие в голосовании.

17.10. Счетная комиссия в день истечения срока сдачи письменных решений собственников обязана сообщить кандидатам в председатели правления, в члены правления товарищества, в члены ревизионной комиссии, выдвигавшим свои кандидатуры, о дате, времени и месте окончательного подведения итогов голосования общего собрания для реализации их права на участие в заседании счетной комиссии в качестве наблюдателей без права голоса.

17.11. Ответственным за подготовку решений (бюллетеней) собственников помещений в многоквартирном доме и их передачу счетной комиссии является инициатор общего собрания.

17.12. Лица, производящие подсчет голосов в целях соблюдения прав и законных интересов членов товарищества, принявших участие в общем собрании, выразивших свою позицию по вопросам повестки дня, вправе при определении кворума общего собрания не засчитывать голоса членов товарищества, надлежащим образом уведомленных, но не принявших участия в голосовании, как не проявивших интерес к участию в общем собрании, не зависимо от причины их неучастия. Исключение составляют те члены товарищества, которыми в период проведения общего собрания было подано в правление товарищества письменное мотивированное волеизъявление об отказе от участия в общем собрании членов товарищества. Такие голоса подлежат зачету при определении кворума, а поданное письменное заявление приобщается в приложении к протоколу общего собрания, как доказательство выражения своей позиции этими членами товарищества.

Заявление об отказе от участия в голосовании, в том числе коллективное, должно содержать те же сведения, которые предъявляются Жилищным кодексом РФ и подзаконными правовыми актами для идентификации членов товарищества, внесения в реестр членов товарищества и при оформлении письменных решений собственников. При отсутствии в заявлении указанных сведений, в целях недопущения их фальсификации,

голоса лиц, подписавших индивидуальные или коллективные заявления, не будут рассматриваться при подсчете кворума общего собрания. Такое заявление не может быть рассмотрено счетной комиссией как реализация права члена товарищества с выражением его воли в форме отказа от участия в голосовании и будет считаться ничтожным ввиду ненадлежащего его оформления.

Основным надлежащим уведомлением членов товарищества считается сообщение о проведении общего собрания, направленное инициатором общего собрания не менее, чем за 10 дней до даты начала проведения общего собрания по почте с уведомлением о вручении, либо почтовый реестр таких отправок, не зависимо от факта получения сообщения адресатом. Дополнительным доказательством уведомления считается скриншот отправки сообщения о проведении общего собрания на электронный адрес собственника, указанному им в декларации или заявлении о вступлении в члены товарищества, либо по которому происходит обмен информацией между товариществом и собственником в текущем режиме.

В этом случае инициатор собрания обязан предоставить в правление товарищества по описи реестр оригиналов почтовых отправок, уведомлений о вручении, либо распечатки с сайта ФГУП «Почта России» о прохождении почтового отправления от инициатора общего собрания до члена товарищества, в чей адрес было отправлено сообщение о проведении общего собрания для обеспечения работы счетной комиссии.

Сведения о надлежащем уведомлении собственников о предстоящем общем собрании и заявления об отказе от участия в голосовании являются неотъемлемой частью в приложении к протоколу общего собрания.

17.13. Заключение (протокол) счетной комиссии подписывается всеми членами счетной комиссии. Если при подсчете голосов в качестве наблюдателей присутствовали члены действующего состава правления, инициаторы проведения общего собрания, иные собственники, изъявившие желание присутствовать при подведении результатов голосования, то сведения об их присутствии заносятся в заключение (протокол) счетной комиссии.

17.14. Счетная комиссия после составления заключения (протокола) по результатам проведения общего собрания обязана довести информацию о результатах голосования всеми имеющимися способами в день, следующий за днем изготовления заключения (протокола), в том числе через правление товарищества посредством обязательной его регистрации в журнале входящей корреспонденции для размещения в открытых источниках. Копия протокола счетной комиссии с отметкой о вручении остаётся у ее председателя для контроля.

17.15. В отсутствие членов счетной комиссии подсчет голосов производится членами правления товарищества.

18. Администрация товарищества

18.1 Администрация товарищества является исполнительным органом правления товарищества и состоит из работников, заключивших трудовые договоры с правлением товарищества, в соответствии с утвержденным общим собранием штатным расписанием и фондом оплаты труда.

18.2 Задачей администрации является реализация уставной деятельности товарищества по обслуживанию, ремонту, эксплуатации и содержанию общего имущества товарищества, прилегающей к многоквартирным домам территории и расположенных на ней объектов инфраструктуры.

18.3 Администрация в своей деятельности руководствуется Трудовым, Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, санитарно-техническими нормами иными законными и подзаконными правовыми актами органов исполнительной власти, местного самоуправления и локальными актами, утвержденными общим собранием членов товарищества.

18.4 Администрация подотчетна правлению товарищества и обязана выполнять все законные решения, коллегиально принятые членами правления в заседаниях и надлежащим образом оформленные протоколом.

18.5 Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью администрации осуществляет правление и ревизионная комиссия товарищества.

18.6 Работники администрации осуществляют свою деятельность на основании трудового законодательства. Функциональные обязанности каждого работника предусмотрены должностными инструкциями, утвержденными общим собранием членов товарищества.

18.7 Работником администрации не может являться лицо, которое входит в состав правления или ревизионной комиссии Товарищества, за исключением председателя правления в том случае, если он возложил на себя выполнение функций руководителя юридического лица и подписал трудовой договор с правлением в лице одного из членов этого правления, которому в заседании были делегированы полномочия для подписания такого договора.

18.8 Состав Администрации и количество штатных единиц определяется действующим руководителем товарищества, либо кандидатом в руководители перед проведением отчетно-выборного общего собрания, исходя из финансовых возможностей товарищества и потребности в персонале, необходимого для выполнения задач по техническому обслуживанию многоквартирных домов для утверждения общим собранием товарищества.

18.9 Организацию финансово-хозяйственной деятельности товарищества обеспечивает руководитель администрации, которым в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением общего собрания, может быть председатель правления товарищества либо управляющий, допущенный к исполнению обязанностей на основании конкурса по замещению должности руководителя.

18.10 Кандидатура управляющего выбирается на основании конкурсного отбора правлением товарищества в заседании правления, после чего с ним заключается срочный трудовой договор на срок, не превышающий срок полномочий действующего состава правления.

18.11 Лица, пожелавшие принять участие в конкурсном отборе на замещение должности управляющего товариществом, подают заявление в правление товарищества, которое отбирает в заседании кандидатуру управляющего на основании предоставленных документов и посредством проведения собеседования с каждым из кандидатов, что оформляется протоколом заседания правления с изложением мотивов приоритета при отборе кандидата.

18.12 Кандидатура управляющего может отбираться и утверждается общим собранием членов товарищества.

18.13 По истечению срока трудового договора, вновь избранный состав правления либо общее собрание вправе продлить его действие на очередной двухлетний срок. При наличии нескольких кандидатов на должность управляющего преимущественным правом на продолжение трудовых отношений пользуется действующий управляющий.

18.14 В отношении персонала администрации руководитель администрации является единоначальником, приказы, распоряжения и указания которого обязательны для исполнения всеми работниками.

18.15 Руководитель администрации единолично осуществляет подбор и расстановку кадров в соответствии со штатным расписанием, прием на работу и увольнение с работы персонала администрации в соответствии с трудовым законодательством при отсутствии обоснованных требований со стороны правления товарищества к кандидатам на должности, если иной порядок найма и увольнения работников не будет установлен правлением.

18.16 Руководитель организует работу и обеспечивает контроль за исполнением персоналом администрации должностных обязанностей, приказов, распоряжений и указаний.

18.17 Руководитель администрации несет ответственность за выполнение уставных задач, возложенных на администрацию товарищества в части содержания, эксплуатации и ремонта объектов товарищества, за выполнение решений, постановлений руководящих органов товарищества, связанных с содержанием, эксплуатацией и ремонтом объектов товарищества за соблюдение трудовой дисциплины и служебных обязанностей работниками Администрации, соблюдение ими этических норм при общении с жильцами.

19. Реорганизация и ликвидация товарищества

19.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

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

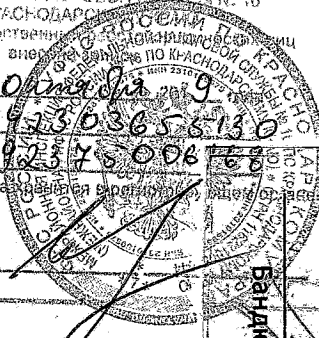
20. Внесение изменений и дополнений в Устав товарищества.

20.1. Изменения и дополнения в Устав, утвержденные Общим собранием членов товарищества, подлежат государственной регистрации.

20.2. Государственная регистрация изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

20.3. Изменения и дополнения в Устав Товарищества вступают в силу с момента их государственной регистрации.

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ НАЛОГОВОЕ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
МЕЖОТДЕЛЕНИЕ ПО ОБЩЕЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ НАЛОГОВОЕ СЛУЖБЕ № 16
ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
в Единый государственный реестр юридических лиц
от « 24 » *Октября* 2012 г.
ОГРН 1072303656130
ГРН 7192378006688
Экземпляр документа
Подпись _____



Пролито,
пронумеровано
и скреплено печатью
на 65 листах
Местодель
Председатель правления
ТЭЖ «Светлана»
Вандюков В.В.