

УТВЕРЖДЕН
решением внеочередного общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
«Солнечный берег»
(Протокол № 7/2021 от «24» ноября 2021 г.)

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ»
(новая редакция)

г. Москва, 2021 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Солнечный берег» (далее, Товарищество) некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Настоящий Устав является новой редакцией Устава ТСЖ «Солнечный берег».

1.3. Организационно-правовая форма Товарищества: товарищество собственников недвижимости.

1.4. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Солнечный берег». Краткое наименование: ТСЖ «Солнечный берег».

1.5. Место нахождения Товарищества: город Москва, Мичуринский проспект, дом 29.

1.6. Товарищество было создано в соответствии с действующим законодательством и в своей деятельности руководствуется Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

1.7. Число членов товарищества собственников жилья должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.9. Товарищество является юридическим лицом, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.10. Товарищество обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Цели и виды деятельности Товарищества собственников жилья

2.1. Товарищество собственников жилья создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечения эксплуатации многоквартирного дома;
- заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договора на техническую эксплуатацию, санитарное содержание многоквартирного дома и придомовой территории, договора на

- выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- контроля за исполнением обязательств по заключенным договорам,
 - ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;
 - обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
 - осуществление деятельности по созданию, содержанию и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
 - представления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в многоквартирном доме;
 - защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением имуществом в данном доме, в том числе в суде, арбитражном суде, в отношениях с третьими лицами;
 - осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

3. Права Товарищества собственников жилья

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом договоры, в том числе на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 2) определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома (зданий, строений, сооружений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома), специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на год, на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год, размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу

услуги;

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

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, встраивать, иным способом увеличивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

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

3.5. Товарищество вправе от имени участников (членов) Товарищества потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных убытков в результате действий (бездействия) членов исполнительного органа (правления) и органа контроля (ревизионной комиссии) Товарищества.

4. Обязанности Товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных органов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса;
- 3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, 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;
- 4) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 5) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками

помещений общим имуществом в многоквартирном доме;

6) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами и по взысканию убытков, причиненных Товариществу его исполнительным органом и органом контроля;

7) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию реестра в органы государственного жилищного надзора;

8) представлять в органы государственного жилищного надзора в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества, с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. Средства и имущество Товарищества собственников жилья

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

5.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

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

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

4) членских взносов, взносов собственников, не являющихся членами Товарищества собственников жилья;

5) платежей собственников (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, дополнительные работы, услуги, приобретение имущества в соответствии со сметой, а также плата за коммунальные услуги);

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

7) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях.

5.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на

предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

5.5. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации»;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, подземный гараж, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

5.6. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

5.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

5.8. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5.9. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

5.10. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

5.11. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

5.12. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля этого собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

5.13. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

5.14. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

5.15. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

5.16. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

5.18. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.19. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.20. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.21. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

5.22. Неиспользованные собственниками помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.23. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества собственников жилья

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

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

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

6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников

жилыа доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящим уставом товарищества.

7. Членство в Товариществе собственников жилья

7.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме, внесенного в единый государственный реестр собственников недвижимости, на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья и выписки из указанного государственного реестра.

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

7.3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

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

7.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 7.4. Устава, а собственник помещения в многоквартирном доме при вступлении в Товарищество обязан предоставить выписку из единого государственного реестра собственников недвижимости, полученную не ранее 30 дней со дня подачи заявления о вступлении в Товарищество, а также своевременно информировать правление товарищества об изменении сведений, позволяющих осуществлять связь с ним.

8. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

8.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 416 от 15 мая 2013 г.

8.2. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) уставом товарищества, внесенными в устав изменениями;

- 2) реестром членов товарищества;
- 3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью товарищества, сметой доходов и расходов товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторским заключением (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключением ревизионной комиссии товарищества;
- 5) документами, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколами общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов товарищества, общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в случае, если инициатором собрания являлся член правления Товарищества или местом хранения в письменном форме решений определено правление Товарищества, в том числе в письменном форме решениями участников собраний по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования; доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей;
- 8) технической документацией на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документами;

8.3. иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 416 от 15 мая 2013 г., уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

8.4. Член Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в доме имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

8.5. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9. Органы управления и контроля товарищества собственников жилья

9.1. Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

9.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

10. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья

10.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном

настоящим уставом.

10.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) избрание председателя правления Товарищества, досрочное прекращение его полномочий;
- 5) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества, в пределах размера платы за содержание жилого помещения, устанавливаемого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- 6) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов товарищества и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана в пределах размера платы за содержание жилого помещения, устанавливаемого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год в пределах размера платы за содержание жилого помещения, устанавливаемого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения председателя правления Товарищества;

10.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

10.4. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе

принимать решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

10.5. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решение по вопросу, включенному в повестку дня собрания, если такое решение не соответствует требованиям законодательства РФ, в том числе в области защиты прав потребителей, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности.

11. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья

11.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья вручается лицом, по инициативе которого оно созывается, каждому члену Товарищества собственников жилья под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). При этом отправление может быть осуществлено по адресу регистрации, по месту жительства, либо по номеру квартиры, принадлежащей собственнику, расположенной по адресу многоквартирного дома в г. Москве, Мичуринский проспект, дом 29. Другие формы уведомления о проведении общего собрания членов Товарищества не допускаются.

11.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются: - сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;

- форма проведения данного собрания; - дата, место и время проведения данного собрания, в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решение членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адресу, куда должны передаваться такие решения; - повестка дня данного собрания; - порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

11.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

11.4. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 145 Жилищного кодекса РФ, с ограничением, установленным в пунктах 10.4, 10.5 настоящего Устава.

11.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители по нотариальной доверенности, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.6. Решения, отнесенные к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам:

- о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии, утверждении промежуточного и окончательного балансов;
- о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

- об определении направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества
принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

11.7. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей по нотариальным доверенностям.

11.8. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества, в случае отсутствия членов правления Товарищества общее собрание ведет инициатор собрания или лицо, избранное председателем общего собрания членов Товарищества.

11.9. При проведении общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, при отсутствии кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества, с такой же повесткой, могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

11.10. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя, доверенность которому удостоверена нотариально.

11.11. Количество голосов, которым обладает член Товарищества в многоквартирном доме на общем собрании членов Товариществ в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

11.12. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме, а также общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, при этом подпись от имени члена Товарищества должна быть проставлена им лично, либо нотариальным представителем члена Товарищества с обязательным приложением оригинала нотариальной доверенности.

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

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

12. Правление товарищества собственников жилья

12.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

12.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на два года.

12.3. Правление Товарищества состоит из 5 членов. Правление Товарищества не избирает председателя правления Товарищества.

12.4. Члены правления Товарищества, за исключением председателя правления Товарищества, не получают вознаграждение за исполнение своих обязанностей.

12.5. Членом правления не может являться лицо, входившее в состав правления Товарищества в течение более 1 000 (Одной тысячи) дней со дня присвоения Товариществу собственников жилья «Солнечный берег» основного государственного регистрационного номера (ОГРН) 1027739558351 – 18 ноября 2002 г.

12.6. 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 которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, а также член ревизионной комиссии товарищества.

12.7. 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.

12.8. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

12.9. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается председателем Правления не реже двух раз в месяц.

12.10. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

12.11. В обязанности правления Товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) контроль за своевременной оплатой собственниками помещений за

содержание жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, за коммунальные услуги и взноса в фонд капитального ремонта многоквартирного дома;

4) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения в пределах размера платы за содержание жилого помещения, устанавливаемого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

5) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

6) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их; утверждение штатного расписания работников товарищества, утверждение должностных инструкций;

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

8) установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление актов;

9) установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

10) хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

11) выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

12) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

13) рассмотрение заявлений и жалоб членов товарищества;

14) разработка и вынесение на утверждение общего собрания Товарищества перечня работ по содержанию и текущему ремонту, и на утверждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчет их стоимости;

15) разработка предложений о размере платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт для их утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

16) осуществление контроля и требования исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

17) осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

18) осуществление по поручению собственников помещений начисления, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

19) осуществление проверки технического состояния общего имущества;

20) реализация мероприятий по ресурсосбережению;

21) распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в

соответствии с утвержденной в установленном настоящим уставом порядке финансово-хозяйственным планом товарищества;

22) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

23) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

12.12. Члены правления Товарищества обязаны действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно. В случае нарушения этой обязанности по требованию Товарищества или члена (членов) Товарищества собственников помещений, члены правления Товарищества обязаны возместить убытки, причиненные юридическому лицу таким нарушением.

13. Председатель правления товарищества собственников жилья

13.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается сроком на два года. При окончании срока избрания председатель правления может быть переизбран на новый срок. При досрочной смене председателя, новый председатель правления выбирается на срок действия правления Товарищества.

13.2. Председателем правления Товарищества не может являться лицо, входившее в состав правления в течение более 1 000 (Одной тысячи) дней со дня присвоения Товариществу собственников жилья «Солнечный берег» основного государственного регистрационного номера (ОГРН) 1027739558351 – 18 ноября 2002 г.

13.3. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

13.4. Председатель правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых, входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

14. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья

14.1. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

14.2. Членом ревизионной комиссии Товарищества не может являться лицо, входившее в состав правления или ревизионной комиссии Товарищества в течение более 1 000 (Одной тысячи) дней со дня присвоения Товариществу собственников жилья «Солнечный берег» основного государственного регистрационного номера (ОГРН) 1027739558351 – 18 ноября 2002 г.

14.3. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

14.4. Председатель ревизионной комиссии обязан действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно. В случае нарушения этой обязанности по требованию Товарищества или члена (членов) Товарищества собственников помещений, председатель ревизионной комиссии Товарищества обязан возместить убытки, причиненные юридическому лицу таким нарушением.

14.5. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья

15.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

16. Порядок регистрации устава, изменений, вносимых в устав товарищества собственников жилья

16.1. Устав товарищества собственников жилья утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации.

16.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов членов Товарищества или их нотариальных представителей, присутствовавших на общем собрании.

16.3. Сведения об изменениях, вносимых в Устав Товарищества подаются в органы,

осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

16.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй – у Товарищества собственников жилья.