

Утвержден решением общего собрания
членов товарищества собственников
жилья «ОПТИМУМ»
Протокол от «___» _____ 201__ г.
Председатель Правления
ТСЖ «ОПТИМУМ»

_____ Паршаков А.В.

У С Т А В

Товарищества собственников жилья

«ОПТИМУМ»

(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

г. ЕКАТЕРИНБУРГ

2018

1. Общие положения

1.1. Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «ОПТИМУМ» (далее – Товарищество) является объединением собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Екатеринбург, ул. Сурикова 50, ул. Серова 35, 37,39, для совместного управления общим имуществом многоквартирных домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом многоквартирных домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

Полное наименование товарищества: Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «ОПТИМУМ». Краткое наименование: НО ТСЖ «ОПТИМУМ».

1.2. Место нахождения Товарищества: 620144, Екатеринбург, улица Сурикова, 50-325

1.3. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах.

1.4. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты.

1.6. 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.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, товарищество руководствуется законодательством Российской Федерации.

2. Права и обязанности Товарищества

2.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством от своего имени в интересах и за счет собственников помещений многоквартирных домов договоры управления многоквартирными домами и иные, обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие соглашения;

2) определять смету доходов и расходов (финансовый план) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным Кодексом РФ и настоящим Уставом цели;

- 3) представлять предложения собственникам помещений по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;
- 4) устанавливать на основе принятой сметы расходов на год Товарищества размеры обязательных платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, общим имуществом которого управляет ТСЖ «ОПТИМУМ», определять порядок внесения обязательных и иных платежей;
- 5) осуществлять по поручению и за счет членов Товарищества начисление, сбор и перечисление платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям, выступая посредником в расчетах;
- 6) осуществлять контроль исполнения обязательств по договорам обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;
- 7) осуществлять проверку технического состояния общего имущества домов; 8) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 9) оставлять на расчетном счете Товарищества средства, полученные за счет экономии расходов на содержание и ремонт общего имущества и энергоресурсов, и направлять их на возмещение расходов по текущему и капитальному ремонту общего имущества или направлять их в специальные фонды;
- 10) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;
- 11) разрабатывать и принимать на общем собрании членов Товарищества внутренние документы, правила и положения, обязательные для исполнения всеми членами Товарищества и собственниками помещений при проживании и нахождении в многоквартирных домах и на придомовой территории домов.

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

- 1) предоставлять заинтересованным лицам по решению общего собрания членов Товарищества в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, в том числе под размещение рекламных конструкций;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

2.3. 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.

2.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах обязательств по соблюдению Правил пользования жилыми помещениями и Правил содержания общего имущества дома.

3. Обязанности Товарищества

Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, определенном Жилищным кодексом РФ, в соответствии с требованиями законодательства о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, с учетом стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Правительством Российской Федерации;
- 3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;
- 4) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 5) раскрывать собственникам помещений информацию о деятельности Товарищества по управлению многоквартирными домами в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным соответствующими нормативными актами;
- 6) обеспечивать выполнение работ и предоставление услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов в порядке, установленном решениями общих собраний членов товарищества и собственников помещений многоквартирных домов;
- 7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 8) 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 многоквартирных домах или препятствующих этому;
- 9) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 10) осуществлять контроль исполнения договорных обязательств организациями, осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг, устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
- 11) вести реестр членов товарищества;
- 12) вести реестр собственников недвижимости;
- 13) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации документы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ;
- 14) документировать деятельность органов управления товарищества, вести бухгалтерский, статистический и технический учет, хранение и регистрацию документов товарищества, иметь

книги и журналы учета деятельности товарищества, протоколы общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии;

14) осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников помещений, выдавать справки и иные документы в пределах своих полномочий.

4. Средства и имущество Товарищества

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

4.2. Средства Товарищества 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 многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений,

5) каждый многоквартирный дом, общим имуществом которого управляет Товарищество, имеет свой отдельный лицевой счет, на котором аккумулируются обязательные платежи за содержание, текущий ремонт общедомового имущества и средства, полученные от хозяйственной деятельности Товарищества. Средства с лицевого счета многоквартирного дома могут расходоваться только на нужды данного дома.

6) Собственники помещений в многоквартирном доме могут распоряжаться средствами со своего лицевого счета самостоятельно, без одобрения собственников помещений других многоквартирных домов, общим имуществом которых управляет Товарищество. Решение по распоряжению средствами с личного счета многоквартирного дома принимается на Общем собрании собственников помещений данного дома. Собственники помещений многоквартирного дома, общим имуществом которого управляет Товарищество, на общем собрании могут принять решение о делегировании полномочий по распоряжению средствами с личного счета многоквартирного дома Правлению Товарищества.

7) Каждый многоквартирный дом несет бремя общих расходов на содержание имущества всех многоквартирных домов, которые не могут быть отнесены на отдельный лицевой счет конкретного дома, пропорционально общей полезной площади дома.

Решение о том, какие из расходов Товарищества отнести к общим расходам на содержание имущества всех многоквартирных домов, принимает Правление Товарищества.

4.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды (резервные фонды), расходующиеся на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

5. Общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах

5.1. Общим имуществом, находящемся в общей долевой собственности собственников помещений в каждом многоквартирном доме, является:

1) помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, колясочные, пожарные выходы, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

3) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

4) права на денежные средства, находящиеся на специальном счете (в случае его создания), предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в каждом 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.

5.2. Собственники помещений в каждом многоквартирном доме, общим имуществом которого управляет Товарищество, владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в данном многоквартирном доме.

5.3. Отдельные объекты и помещения общего имущества на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома, общим имуществом которого управляет Товарищество, принятого в соответствии с требованием Жилищного кодекса РФ, 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 многоквартирного дома.

5.4. Имущество, приобретаемое Товариществом за счет средств членов Товарищества по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

5.5. Не использование собственником (в том числе членом Товарищества) принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещения многоквартирного дома, общим имуществом которого управляет Товарищество, полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества, согласно лицевого счета домов, и используются на цели, определенные решениями общего собрания членов Товарищества.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- 2) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирных домах.
- 3) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества дома или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество и осуществляется на добровольной основе. Собственник помещения обязан подтвердить право собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, общим имуществом которого управляет Товарищество, прилагая соответствующий документ.

7.2. Членами товарищества могут быть собственники жилых и нежилых помещений многоквартирных домов, физические и юридические лица, субъекты Российской Федерации и муниципального образования.

1) В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них, выдав соответствующую доверенность, подписи доверителей в которой удостоверяется печатью товарищества и подписью председателя правления товарищества, либо нотариальной доверенностью.

2) Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

3) Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законом порядке.

4) 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.

7.3. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, общим имуществом которого управляет Товарищество.

7.4. 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 настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

7.5. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений многоквартирных домов имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- реестр собственников недвижимости;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирные дома и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.6. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме **имеют право**:

- 1) предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- 2) обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.7. Члены Товарищества **имеют право**:

- 1) голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью,
- 2) избирать и быть избранными в Правление Товарищества и ревизионную комиссию,
- 3) добровольно выйти из состава членов Товарищества,
- 4) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, получать информацию о деятельности органов управления Товарищества,
- 5) поручать Товариществу заключать договоры в интересах и за счет членов Товарищества и производить оплату по заключенным договорам.

7.8. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества **обязаны**:

- 1) поддерживать принадлежащее им жилое помещение в надлежащем состоянии,
- 2) соблюдать права и законные интересы соседей, не нарушать права других собственников;
- 3) соблюдать правила пользования жилыми помещениями,
- 4) соблюдать правила содержания общего имущества многоквартирных домов и другие внутренние документы и положения, утвержденные общим собранием членов товарищества или общим собранием собственников,
- 5) при использовании своего помещения, а также общего имущества, соблюдать нормы действующего законодательства, в том числе при осуществлении работ, связанных с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, перепланировкой своего жилого помещения;
- 6) соблюдать технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания помещений в многоквартирных домах,
- 7) устранять за свой счет вред, причиненный имуществу других собственников помещений в жилом доме, имуществу товарищества либо общему имуществу,
- 8) следить за техническим состоянием и своевременно, в сроки, согласованные с правлением Товарищества, за свой счет осуществлять замену приборов учета и запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, отсекающих подачу горячей, холодной воды и отопления от общедомовых стояков в помещения собственника, с последующей сдачей документации и технической готовности указанных приборов и устройств уполномоченным специалистам Товарищества по акту,
- 9) при осуществлении ремонта, согласованной перепланировки и в процессе эксплуатации предусмотреть беспрепятственный доступ к общедомовым инженерным сетям, проходящим транзитом через помещения собственника, для обеспечения технической возможности проведения в помещениях собственника аварийных и ремонтных работ на указанных сетях, замены отсекающей запорной арматуры и приборов учета,
- 10) своевременно оплачивать обязательные и иные платежи, включая плату за коммунальные услуги,
- 11) допускать в помещение должностных лиц Товарищества и организаций, имеющих право проведения работ на общем имуществе дома, в том числе проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотров оборудования, приборов учета и контроля,
- 12) предоставлять председателю правления товарищества достоверные сведения о собственнике помещения для ведения реестра членов Товарищества и своевременно информировать об их изменении,
- 13) представить товариществу документы, подтверждающие право собственности на принадлежащее ему жилое/или нежилое помещение,
- 14) информировать Председателя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
- 15) выполнять требования настоящего Устава, решений общих собраний и правления Товарищества в пределах их полномочий,
- 16) согласовывать в письменной форме с правлением товарищества проведение ремонтных и иных работ, установление оборудования на фасаде и ограждающих конструкциях многоквартирных домов,

8. Органы управления и контроля Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- 1) общее собрание членов Товарищества;
- 2) правление Товарищества.

8.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

9. Общее собрание членов Товарищества

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

Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 (девяноста) дней после окончания финансового года в форме очно-заочного голосования.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе членов Товарищества, правления Товарищества и по требованию ревизионной комиссии.

9.2. 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 (ревизора) товарищества,

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

6) 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 контроля их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

7) принятие решения о сдаче в аренду общего имущества товарищества,

8) утверждение годового плана содержания и ремонта (в том числе капитального ремонта) общего имущества в многоквартирных домах, отчета о выполнении такого плана;

9) утверждение перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома;

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

11) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

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

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

14) 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 положений о работе правления и ревизионной комиссии и иных внутренних документов и правил товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

9.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

10. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

10.1. Общее собрание членов Товарищества проводится в очно-заочной форме.

10.1.1. Общее собрание членов Товарищества по инициативе членов Товарищества, Правления Товарищества или Ревизионной комиссии Товарищества 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 членов Товарищества

10.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества производится путем вывешивания объявления на информационных стендах (досках объявлений) в каждом подъезде домов.

Уведомление вывешивается на стендах в подъездах дома не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

Сообщение о проведении общего собрания должно быть продублировано в нижней части платежного документа, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги, и на страницах сайта Товарищества, размещенных в сети Интернет, разосланы по электронной почте тем членам товарищества, которые предоставили адреса своих электронных почтовых ящиков.

Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации проведения общего собрания членов Товарищества и не предоставившего информацию о месте своего фактического нахождения или о способе его уведомления на период отсутствия (контактный сотовый телефон, адрес электронной почты).

10.3. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются следующие сведения:

- сведения об инициаторе проведения Общего собрания,
- повестка дня общего собрания,
- порядок, способ ознакомления и получения материалов, которые будут представлены на общем собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться,
- место, время и дата окончания приема решений.

10.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений (бюллетеней для голосования) собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

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

10.6. Решения Общих собраний членов Товарищества оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем, секретарем Общего собрания и членами счетной комиссии.

10.7. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности.

10.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2 и 6 статьи 9.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

10.9. Решения общего собрания членов Товарищества, принятые в порядке, установленном настоящим Уставом и Жилищным кодексом РФ, являются обязательными для всех членов Товарищества и собственников помещений многоквартирных домов, не являющихся членами товарищества.

10.10. Итоги собрания доводятся до членов Товарищества путем вывешивания на информационных стендах в подъездах многоквартирных домов выписки из протокола с результатами голосования по вопросам повестки собрания, а также на сайте Товарищества в сети интернет, в течение десяти дней после даты проведения собрания.

11. Правление товарищества

11.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

11.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

11.3. Членом правления Товарищества не может быть лицо, действующее по доверенности от члена Товарищества.

11.4. Число членов Правления Товарищества должно быть нечетным и не может быть менее 7 и более 13 человек. Каждый из многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, должен быть представлен в правлении пропорционально площади.

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

Правление большинством голосов от общего числа голосов членов правления избирает из своего состава председателя правления и его заместителя. Заместитель председателя правления исполняет обязанности председателя правления на период его временного отсутствия (отпуск,

болезнь, командировка и т.д.) на основании приказа (распоряжения) председателя правления. Правление большинством голосов от общего числа голосов членов правления может в любое время переизбрать председателя правления и (или) его заместителя.

Правление большинством голосов от общего числа голосов членов правления избирает секретаря правления.

11.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

Полномочия членов правления сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества в случае истечения срока действия полномочий правления.

11.6. Регулярные заседания правления товарищества могут проводиться по графику или созываться председателем правления товарищества с периодичностью не реже одного раза в три месяца.

Внеочередные заседания правления созываются по мере необходимости.

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

Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.

Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества и секретарем заседания правления Товарищества.

11.8. Любой член правления может досрочно выйти или быть исключен из состава правления.

11.9. В случае досрочного прекращения полномочий члена правления (по решению общего собрания товарищества либо в результате добровольного выхода из состава правления) общим собранием членов товарищества избирается другой член правления. При этом вновь избранный член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он выбран.

11.10. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль своевременного внесения членами Товарищества и собственниками помещений многоквартирных домов, установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) принятие решения о прекращении поставки коммунальных услуг собственникам, имеющим просроченную задолженность по оплате коммунальных услуг, членских взносов и целевых сборов, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами РФ;
- 4) информирование собственников помещений о результатах работы с должниками;
- 5) рассмотрение фактов нарушения устава, правил проживания, внутренних положений и правил, принятых общим собранием Товарищества, на заседаниях правления и доведение этой информации до всех собственников помещений;
- 6) контроль составления смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и за отчетами о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения; контроль за расходованием средств резервного фонда, который является неотъемлемой составной частью сметы товарищества,

7) вынесение на общее собрание членов Товарищества для утверждения: перечня общего имущества многоквартирных домов, перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

8) участие в проведении осмотров и проверок технического состояния общего имущества дома, обеспечение выполнения мероприятий по энергоэффективности многоквартирного дома;

9) управление многоквартирными домами или заключение договора управления;

В рамках данной обязанности Правление Товарищества может принять решение о найме профессионального Управляющего ТСЖ «ОПТИМУМ», при этом Правление определяет круг обязанностей Управляющего, заключив с ним договор. Срок действия договора с Управляющим не может превышать срок полномочий Правления Товарищества, принявшего решение о его найме.

10) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

11) контроль делопроизводства в товариществе;

12) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

12. Председатель правления Товарищества

12.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья является высшим должностным лицом товарищества.

Председатель правления избирается правлением Товарищества из числа членов правления товарищества большинством голосов от избранных членов правления на срок два года.

Для Председателя правления Товарищества занимаемая должность должна являться основным местом работы.

В случае истечения срока действия полномочий правления, избравшего действующего Председателя правления, полномочия Председателя правления сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества, в повестку дня которого включен вопрос о переизбрании членов правления.

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

Председатель правления не может нанимать на должности, предусмотренные штатным расписанием Товарищества, супруга, родителей, детей, иных родственников и их супругов, а также членов правления или ревизионной комиссии Товарищества

12.2. Председатель правления товарищества является руководителем товарищества как юридического лица. Председатель правления товарищества заключает договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирных домов, заключает договоры от имени Товарищества.

12.3. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

12.4. Председатель правления разрабатывает, согласовывает с правлением, и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества:

- правила внутреннего трудового распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах,

- положение об оплате труда указанных выше работников Товарищества;

- положение о создании, расходовании и ликвидации резервного фонда;
- положение о работе ревизионной комиссии;
- финансовый план (смету доходов и расходов);
- расчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилого или нежилого помещения;

12.5. Председатель обеспечивает содержание общего имущества многоквартирных домов в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

12.6. Председатель разрабатывает мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности обслуживания общего имущества в соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации.

12.7. Председатель организует бухгалтерский учет и контролирует работу бухгалтера товарищества, утверждает учетную политику для целей бухгалтерского учета и налогообложения.

12.8. Председатель обеспечивает свободный доступ к документам Товарищества ревизионной комиссии или аудитора.

12.9. Председатель организует сбор обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, коммунальные услуги, разрабатывает правила, стимулирующие дисциплину платежей.

12.10. Председатель ведет работу по взысканию задолженности в досудебном порядке по уплате различных платежей, в том числе пеней за их просрочку, в пользу товарищества.

12.11. Председатель осуществляет контроль исполнения договорных обязательств организациями, осуществляет приемку работ и услуг по заключенным договорам, подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг, устанавливает и актирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

12.12. Председатель ведет реестры членов товарищества и собственников недвижимости.

12.13. Председатель представляет в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации документы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ.

12.14. Председатель документирует деятельность органов управления товарищества, организует статистический и технический учет, хранение и регистрацию документов товарищества, книг и журналов учета деятельности товарищества, протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии.

12.15. Председатель осуществляет прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников помещений.

12.16. Председатель выдает справки и иные документы в пределах своих полномочий.

12.17. Председатель правления вправе совершать без предварительного одобрения правлением товарищества, сделки на сумму, не превышающие 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, предусмотренные утвержденной общим собранием сметой доходов и расходов товарищества на текущий год, за исключение исполнения текущих обязательств перед поставщиками коммунальных ресурсов и услуг.

Председатель правления вправе совершать с предварительного одобрения правлением товарищества сделки на сумму свыше 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, предусмотренные утвержденной общим собранием сметой доходов и расходов товарищества на текущий год.

12.18. Председатель не вправе исполнять решения правления и общего собрания Товарищества, противоречащие действующему законодательству.

12.19. За один месяц до истечения двухгодичного срока полномочий правления и ревизионной комиссии Председатель правления уведомляет в установленном в п.10.2 настоящего Устава порядке членов Товарищества о предстоящем проведении Общего собрания членов Товарищества целью выборов нового состава органов управления. В уведомлении должен быть указан порядок приема заявлений кандидатов, желающих войти в новый состав Правления и Ревизионной комиссии. Прием заявлений заканчивается за 14 календарных дней до проведения общего собрания. О дате, месте и времени проведения общего собрания правление обязано известить собственников в сроки, предусмотренные настоящим Уставом. В случае отсутствия новых кандидатур, на избрание в новый состав Правления и Ревизионной комиссии, списочный состав кандидатов формируется из членов текущего состава Правления и Ревизионной комиссии.

Перед процедурой голосования по выборам нового состава Правления на Общем собрании, действующий Председатель правления Товарищества, Председатель ревизионной комиссии обязаны отчитаться перед членами товарищества о своей работе за истекший срок своих полномочий.

12.19. В течение 5 (Пяти) дней с момента избрания нового Правления Председатель правления прежнего состава обязан передать строительную, исполнительно-распорядительную, учредительную документацию, делопроизводство и архив Товарищества вновь избранному Правлению по акту.

13. Ревизионная комиссия

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается из членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок не более двух лет. Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается решением Общего собрания, но не более 3-х человек.

13.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из двух ревизоров, из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, иные родственники и их супруги.

13.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества проводит не реже, чем один раз в год, не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года) ревизию финансовой деятельности Товарищества.

1) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

2) 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.

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

13.4. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна Общему собранию членов Товарищества. Выборы нового состава Ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем 10% от общего числа членов Товарищества.

13.5. Ревизионная комиссия (ревизор) обязана докладывать Общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.

13.6. Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

14. Порядок внесения изменений в устав Товарищества и их регистрация

14.1. Проект вносимых в устав Товарищества изменений представляется для ознакомления членам Товарищества на сайте Товарищества. Члены Товарищества вправе ознакомиться с изменениями, вносимыми в устав, в бумажном виде до проведения общего собрания по этому

вопросу. Порядок, место и время ознакомления с изменениями, вносимыми в устав, в бумажном виде указывается в уведомлении о проведении общего собрания.

14.2. Решение вопроса об изменении устава является исключительной компетенцией общего собрания членов Товарищества. Решение о внесении изменений в Устав принимается большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

14.3. Изменения устава вступают в силу со дня их государственной регистрации.

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

15. Реорганизация и ликвидация товарищества

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

15.2. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах.

15.3. Ликвидация Товарищества возможна по решению суда.