

Утвержден
Общим собранием членов ТСЖ
«Коломенская усадьба»
Протокол № ____ от «__» _____ 2021 г.

У С Т А В
Товарищества собственников жилья
«Коломенская усадьба»
(новая редакция)

город Москва 2021 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Коломенская усадьба», расположенное по адресу: город Москва, проспект Андропова, дом 42, корпус 1, именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, добровольным объединением граждан и юридических лиц – собственников недвижимости, созданным по решению общего собрания собственников помещений, на основании членства, для управления, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Коломенская усадьба». Краткое наименование Товарищества: ТСЖ «Коломенская усадьба». Место нахождения Товарищества: 115487, город Москва, проспект Андропова, дом 42, корпус 1.

1.3. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, обладать обособленным имуществом, отвечать по своим обязательствам этим имуществом, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, других органах и организациях.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

1.6. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Предмет и цели деятельности Товарищества

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом многоквартирного дома, в котором создано Товарищество. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение совместного использования комплекса недвижимого имущества (общего имущества);
- 2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 3) финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций,

оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

4) оформление прав на объекты недвижимости;

5) охрана общего имущества, прилегающей территории (земельного участка), имущества собственников недвижимости;

6) содержание и благоустройство прилегающей территории (земельного участка);

7) текущий и капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;

8) строительство и реконструкция объектов недвижимости;

9) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

10) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;

11) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории (земельного участка);

12) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;

13) товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом и иные, обеспечивающие управление общим имуществом договоры, в том числе, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

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

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 договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

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

8) осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

9) осуществлять самостоятельно выбор управляющих, обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры в интересах членов Товарищества;

10) осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

11) осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

12) принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

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

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

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

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

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

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих к многоквартирному дому земельных участков;

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

3.3. В случае неисполнения собственниками недвижимости 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 ему убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

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

2) осуществлять управление общим имуществом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

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

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

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) вести реестр членов товарищества и в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, направлять указанные сведения в органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, документы и информацию, установленные законодательством Российской Федерации;
- 11) в случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;
- 12) осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги;
- 13) осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
- 14) устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
- 15) устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;
- 16) осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;
- 17) информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 18) хранить документы Товарищества:
 - учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
 - протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;
 - документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
 - документы делопроизводства Товарищества;
 - акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
 - иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.
- 19) осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.
- 20) документы Товарищества хранятся в Правлении Товарищества.

4. Порядок вступления в члены Товарищества, выхода из Товарищества. Взносы членов Товарищества

- 4.1. При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом и, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.
- 4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество и производится Правлением.
- 4.3. Лица, приобретающие недвижимость в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.
- 4.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 4.5. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 4.6. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.5. данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 4.7. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.
- 4.8. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления о вступлении в Товарищество.
- 4.9. Членами Товарищества могут стать супруг/супруга собственника помещения, принадлежащего им на праве совместной собственности в соответствии со ст. 33, 34 Семейного кодекса РФ.

5. Имущество Товарищества. Финансирование деятельности Товарищества.

- 5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, в котором создано Товарищество.
- 5.2. Средства Товарищества состоят из:
- 1) членских взносов;
 - 2) вступительных взносов;
 - 3) средств, при реализации федеральных и городских программ страхования;
 - 4) добровольных взносов и иных платежей членов Товарищества;
 - 5) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - 6) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - 7) обязательных платежей;
 - 8) платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме; в том числе на создание специальных фондов;
 - 9) платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о

проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

10) прочих поступлений.

5.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные (резервные) фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

Специальные (резервные) фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.

Порядок образования специальных (резервных) фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

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

5.6. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

5.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, платежи за услуги управления, текущий и капитальный ремонт общего имущества, налоги и иные обязательные перечисления, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением и/или определяется законодательством Российской Федерации.

5.8. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

5.9. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

5.10. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.11. Для собственников, не являющихся членами Товарищества, арендаторов и нанимателей обязательные платежи утверждает правление Товарищества, если иное не

установлено в Договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с данным собственником.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

6. Права членов товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью;
- 2) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 4) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 5) получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 6) производить через расчетный или специальный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества;
- 7) присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
- 8) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерацией и настоящим Уставом.

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

6.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

6.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и/или выполняемых работ.

6.5. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право на ознакомление со следующими документами:

- 1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестром членов Товарищества;
- 3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключениями ревизионной комиссии Товарищества;
- 5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на

голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

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

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

7. Обязанности и ответственность членов товарищества

7.1. Член Товарищества обязан:

1) содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;

2) использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

3) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами; 4) выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

5) нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

6) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирного дома, в котором создано Товарищество, и прилегающей территории;

7) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества;

8) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

9) обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

10) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью Члена Товарищества.

8. Органы управления Товариществом

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

8.2. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

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

8.4. К исключительной 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, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 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;
- 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, 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 (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества;
- 15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами, а также Уставом Товарищества.

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

8.6. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества в письменной форме вручается каждому члену Товарищества под расписку лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание. Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту нахождения собственности в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

8.7. 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.

8.9. Решения Общего собрания членов Товарищества по подпунктам 2, 6, 7 пункта 8.4. 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 членов товарищества.

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

8.11. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

8.12. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле, принадлежащей им недвижимости.

8.13. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

9. Правление Товарищества. Председатель Правления Товарищества

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

9.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции собственников недвижимости и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

9.3. Правление Товарищества в составе не менее 3 (трех) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания собственников, подсчета голосов и оформления Протокола по выбранному способу управления многоквартирным домом, на котором были избраны члены правления. На первом заседании правления Товарищества выбирается Председатель.

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

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

9.6. Председатель Правления Товарищества созывает Правления Товарищества не реже одного раза в два месяца. Правлением Товарищества может быть принято решение об утверждении графиков заседаний Правления. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 (десяти) дней после проведения Общего собрания. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться председателем Правления Товарищества во время и в месте, которые будут определяться Правлением. Если заседание Правления созывается не по графику, уведомление о нем должно быть направлено каждому члену Правления по почте, вручено лично или направлено иным способом, определенным Правлением, не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

9.7. 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, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются председателем Правления Товарищества и секретарем Правления Товарищества.

9.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
 - 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
 - 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
 - 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
 - 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
 - 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - 7) ведение Реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
 - 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
 - 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.
- 9.10. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Правления Товарищества на неограниченный срок. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 9.11. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом 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 Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.
- 9.12. Секретарь Правления Товарищества избирается из состава Правления, на срок полномочий Правления Товарищества. Секретарь Правления Товарищества осуществляет ведение протоколов заседаний Правления Товарищества и несет ответственность за полноту и достоверность содержащихся в протоколе сведений.
- 9.13. При заключении договора с управляющей организацией, Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

10. Ревизионная комиссия (Ревизор) товарищества

- 10.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на 2 (два) года. В Ревизионную комиссию, (Ревизором) Товарищества не может быть избран собственник жилой или нежилой недвижимости, имеющий долги по оплате коммунальных услуг, содержания и ремонт помещений, взносов за капитальный ремонт.
- 10.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.
- 10.3. Ревизионная комиссия Товарищества:
- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества, выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность гражданско-правовых сделок. Совершенных органами управления Товарищества, нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность Товарищества;

- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, не позднее чем за десять дней до даты начала Общего собрания инициаторам Общего собрания;
- 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, не позднее чем за десять дней до даты начала Общего собрания инициаторам Общего собрания;
- 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- 5) Порядок работы Ревизионной комиссии (Ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о Ревизионной комиссии (Ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна общему собранию членов Товарищества. Перевыборы Ревизионной комиссии (Ревизора) Могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной трети общего числа членов Товарищества.
- 6) Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных федеральным законом о Товариществах и Уставом Товарищества.
- 7) По результатам ревизии при выявлении угрозы интересам Товарищества и его членам, либо при выявлении злоупотреблений членов правления или председателя правления Товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы, суд.

11. Реорганизация и ликвидация Товарищества

11.1. Реорганизация Товарищества осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

11.2. Ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Общее собрание собственников недвижимости обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников недвижимости.

11.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

Выносится на утверждение очередным годовым общим собранием членов ТСЖ «Коломенская усадьба» на основании решения Правления ТСЖ от 11.06.2021 года.