

ПРОТОКОЛ № 1/2023
очередного (годового) общего собрания членов Товарищества собственников жилья
«Стародеповское» и собственников помещений жилого комплекса
по адресу: г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1

Дата оформления протокола: 25.09.2023.

Место проведения собрания (адрес передачи оформленных в письменной форме решения собственников помещений): г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1, двор, помещение ТСЖ, почтовый ящик ТСЖ.

Форма проведения собрания: очно-заочное голосование.

Дата и время проведения очной части собрания: 23.08.2023 с 20:00 до 21:30 ч.

Дата и время проведения части собрания в форме заочного голосования (приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование):

начало: «23» августа 2023 г. 20:00 ч. **окончание:** «15» сентября 2023 г. 23:59 ч.

Инициатор проведения собрания: Товарищество собственников жилья «Стародеповское», ОГРН 1097017014632.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (МКД): жилые – 5842.50 м², нежилые – 1597.80 м²

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме: 7440,30 м².

Общее количество голосов, которым обладают члены ТСЖ: 5966,74 м² (80,19 % от общего числа голосов собственников).

Сведения о лицах, присутствующих на общем собрании: Список прилагается, приложение 6.

Сведения о наличии или отсутствия кворума: на общем собрании присутствовали члены ТСЖ: 4525,14 м² (75,84% от числа голосов членов ТСЖ) и собственники: 4734,04 м² (63,6% от числа голосов собственников) обладающие более чем пятьюдесятью одним процентом голосов от общего числа голосов членов ТСЖ и собственников соответственно – кворум для принятия решений по вопросам №№1-9 повестки дня общего собрания имеется. По вопросам №№10 и 11 необходимый кворум (2/3 от числа голосов собственников) отсутствует.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Выбор председателя собрания, избрание счетной комиссии и определение места хранения протокола.

2. Утверждение состава общего имущества в целях содержания общего имущества.

3. Утверждение тарифа ТСЖ на содержание общего имущества и сметы ТСЖ на 2023 год.
4. Утверждение нового устава ТСЖ «Стародеповское».
5. О направлении заявок на включение и отключение отопления в здании.
6. О расчете платы за ОДН по водоснабжению и водоотведению.
7. О выделении части общего имущества для обустройства помещения для набора воды клининговой компанией (или техничкой) для уборки подъездов.
8. Утверждение сбора за выброс окурков и прочего мусора из окон.
9. О взыскании убытков вследствие повреждения общедомового имущества.
10. Отказ от обслуживания и владения водоводом.
11. Отказ от обслуживания и владения электросетями.

СЛУШАЛИ:

Председателя правления ТСЖ «Стародеповское» М.Ю. Журкова о работе ТСЖ «Стародеповское» за 2022 год, о выполнении сметы доходов и расходов за истекший период, о потраченных средствах на текущий ремонт и благоустройство и обо всех вопросах, включенных в повестку дня общего собрания (с информацией к собранию собственники могли ознакомиться на официальном Интернет-сайте ТСЖ «Стародеповское» <http://sd1.tom.ru> и в помещении ТСЖ). Также 23.08.2023 во дворе МКД проведено очное собрание, на котором Председателем правления ТСЖ был сделан доклад в форме презентации обо всей деятельности ТСЖ и вопросах, вынесенных на голосование. Презентация к очному собранию также размещена на официальном сайте ТСЖ.

ПРЕДЛОЖЕНО:

По рассматриваемым вопросам повестки дня общего собрания:

1. Избрать председателем собрания председателя правления ТСЖ «Стародеповское» Журкова М.Ю., секретарем собрания члена правления ТСЖ В.И. Борисову, в счетную комиссию включить Н.Д. Смагину (собственник) и В.И. Борисову (собственник, член правления ТСЖ). Местом хранения протокола собрания определить помещение ТСЖ «Стародеповское».
2. Утвердить состав общего имущества (Приложение 1).

3. Утвердить тариф ТСЖ на содержание общего имущества с 01.01.2023 (оставить прежним: 13.73 руб./кв.м. – квартиры, 11.60 руб./кв.м. – нежилые помещения) согласно смете доходов и расходов ТСЖ «Стародеповское» на 2023 г. (Приложение 2).

4. Утвердить устав ТСЖ «Стародеповское» в новой редакции (Приложение 3).

5. Делегировать правлению ТСЖ право от имени собственников направлять заявки в теплоснабжающую организацию о подключении отопления ранее официального начала отопительного сезона в г. Томске и заявки об отключении отопления позже официального окончания отопительного сезона в г. Томске.

6. Расчет водоснабжения и водоотведения на содержание общего имущества с 01.08.2023 осуществлять ежемесячно по фактическому потреблению.

7. В связи с необходимостью надлежащего обслуживания общедомового имущества обустроить помещение для набора воды уборщицей или клининговой компанией, для этого отгородить часть лифтовых холлов: в 1-м подъезде на 1-м этаже слева от лифта и в 3-м подъезде на техэтаже справа от лифта, куда провести водопровод и канализацию. Указанные работы провести с соблюдением норм пожарной безопасности и за счет средств, получаемых от аренды общедомового имущества.

8. В случае выбрасывания окурков, мусора и т.п. из оконных и других проемов помещений, из окон подъездов на кровлю, придомовую территорию, а также в подъездах и других местах общего пользования ТСЖ производить начисление сбора на уборку собственникам помещений, из которого или жильцами которых, включая гостей, был выброшен мусор из расчета 500 руб. за каждый случай неправомерного выбрасывания мусора.

9. Поручить ТСЖ «Стародеповское» от имени собственников осуществлять взыскание убытков, причиненных собственникам вследствие повреждения общедомового имущества.

10. Отказаться от обслуживания и владения водопроводным вводом $D = 110$ мм $L = 65.0$ м от ВЗ на водопроводной линии $D = 225$ мм по пер. Железнодорожному на жилой комплекс, включая задвижку в колодце ВЗ по акту разграничения №467 от 30.11.2009 г.

11. Отказаться от обслуживания и владения: 2 н/в каб. линии АВБбШв 4×150 мм $L = 2 \times 31,4$ м от ТП 611-81 до ВРУ-1,2 жилого комплекса; 2 н/в каб. линии АВБбШв 4×150 мм $L = 2 \times 48,5$ м от ТП 611-81 до ВРУ-3,4 жилого комплекса; 2 н/в каб. линии АВБбШв 4×150 мм $L = 2 \times 88,5$ м от ТП 611-81 до ВРУ-5 жилого комплекса по акту разграничения от 06.11.2009 г.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Решение по предложенным вопросам №№1-9 повестки дня общего собрания ПРИНЯТО простым большинством от числа голосов собственников (вопросы №№ 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9) и членов ТСЖ (вопросы №№ 3, 4).

Решение по вопросам 10 и 11 НЕ ПРИНЯТО вследствие отсутствия кворума.

Результаты подсчета голосов приведены в Приложении 4 к данному протоколу.

Настоящий протокол (листы 1-34) составлен в 2х экземплярах, один для передачи в орган, осуществляющий государственный жилищный надзор, один – для хранения в помещении ТСЖ с целью ознакомления заинтересованными лицами.

ПОДПИСИ:

Председатель собрания



/ Журков М.Ю. /

Секретарь собрания

/ Борисова В.И. /

Счетная комиссия:

/ Смагина Н.Д. /

/ Борисова В.И. /

ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРОТОКОЛУ:

- | | |
|--|-----------|
| Приложение 1 – Состав общего имущества собственников помещений жилого комплекса по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1 в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества с 01.01.2023 г. | на 1 л. |
| Приложение 2 – Смета доходов и расходов ТСЖ «Стародеповское» на 2023 г. | на 1 л. |
| Приложение 3 – Устав ТСЖ «Стародеповское» в новой редакции | на 13 л. |
| Приложение 4 – Результаты подсчета голосов при голосовании на очередном общем собрании членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений жилого комплекса по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1 | на 1 л. |
| Приложение 5 – Лист присутствовавших на очной части собрания 23.08.2023 | на 1 л. |
| Приложение 6 – Сведения о лицах, присутствовавших на общем собрании | на 3 л. |
| Приложение 7 – Реестр членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений жилого комплекса по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1 | на 7 л. |
| Приложение 8 – Копия текста сообщения о проведении общего собрания | на 1 л. |
| Приложение 9 – Фотография размещения сообщения о собрании в помещении дома | на 1 л. |
| Приложение 10 – Письменные решения (бюллетени) собственников помещений и членов ТСЖ, принявших участие в собрании, включая бюллетени, признанные недействительными | на 122 л. |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к протоколу очередного общего собрания членов
ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений
№ 1/2023 от «25» сентября 2023 г.

**Состав общего имущества собственников помещений жилого комплекса
по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1 в целях выполнения обязанности по
содержанию общего имущества с 01.01.2023 г.**

№ n/n	Объект
1.	Строительные конструкции:
1.1.	Фундамент
1.2.	Стены (несущие и ненесущие строительные конструкции)
1.3.	Перекрытия
1.4.	Крыша (мягкая кровля)
1.5.	Окна, двери помещений общего пользования, перила
1.6.	Лестницы
2.	Помещения:
2.1.	Межквартирные лестничные площадки, за исключением отгороженных коридоров и лифтовых холлов, расположенных на лестничных площадках или на межэтажных лестничных площадках, устроенных без согласования
2.2.	Технические этажи, подвалы и помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, включая узел учета тепла
2.3.	Лифты, лифтовые и иные шахты
2.4.	Коридоры
2.5.	Помещение офиса ТСЖ
3.	Инженерное оборудование:
3.1.	Внутридомовая система центрального отопления
3.2.	Внутридомовая система горячего водоснабжения
3.3.	Внутридомовая система водопровода и водоотведения
3.4.	Лифты и лифтовое оборудование
4.	Внутридомовое электрическое оборудование:
4.1.	Вводно-распределительные устройства ВРУ-1,2,3,4
4.2.	Внутридомовые электрические сети питания
4.3.	Этажные щиты и шкафы
4.4.	Осветительные установки и приборы мест общего пользования
5.	Внутридомовое санитарно-техническое оборудование:
5.1.	Теплообменник
5.2.	Гидроаккумулятор
6.	Земельный участок (при формировании)
7.	Общедомовые (коллективные) приборы учета:
7.1.	Приборы учета тепловой энергии
7.2.	Приборы учета электрической энергии (не находящиеся на балансе ООО «Горсети»)
7.3.	Приборы учета горячего и холодного водоснабжения
8.	Автоматические запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома (домофоны)
9.	Система видеонаблюдения (видеокамеры, регистраторы, система питания, кабели, шкафы и др.)

Утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений.

Подписи:

Председатель собрания

Секретарь собрания



/ Журков М.Ю. /

/ Борисова В.И. /

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к протоколу очередного общего собрания членов
ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений
№ 1/2023 от «25» сентября 2023 г.

Смета доходов и расходов ТСЖ «Стародеповское» на 2023 год

		площадь помещений, м2			
		жилые	нежилые	всего	
по свидетельствам о собственности с учетом всей площади автостоянки*		5841,8	1574,81	7416,61	* - согласно ст.6 п.4 Федерального закона от 03.07.2016 №315-ФЗ
всего		5841,8	1597,8	7439,60	

		расходы, руб:		руб/кв.м.	исполнитель (ориентировочно), периодичность, примечание	
		месяц	год	в месяц		
Постоянная затрата (жилые + нежилые)	Затраты на содержание общего имущества	Фонд оплаты труда персонала ТСЖ:				
		председатель	20300	243600	2,72864	заработная плата на руки, ежемесячно
		бухгалтер	16000	192000	2,15065	заработная плата на руки, ежемесячно
		сантехник (общедомовое имущ.)	6006	72072	0,80730	заработная плата на руки, ежемесячно
		дворник (зима)	11580	69480	0,77827	з/пл на руки, 6 мес. в год, тротуары, выезд из гаража и мягкая кровля
		дворник (лето)	6420	38520	0,43147	з/пл на руки, 6 мес. в год, тротуары, выезд из гаража и мягкая кровля
		электрик (общедомовое имущ.)	2000	24000	0,26883	заработная плата на руки, ежемесячно
		всего:	62306	639672		
		Прочие расходы на содержание общего имущества, работу ТСЖ и благоустройство:				
		интернет+телефон/факс	690,00	8280	0,09275	ООО "НТС-ТВ", услуги связи в офисе ТСЖ, ежемесячно
		обработка л/сч. и печать квитанц.	3600,00	43200	0,48390	УМП "ЕРКЦ г. Томска", ежемесячно
		ведение лицевого счета, комиссии	1950,00	23400	0,26211	СБРФ, ежемесячно, по факту направления платежных поручений
		канцтовары, расх. для принтеров	600,00	7200	0,08065	ООО "Папирус", 1 раз в год
		обслуживание ПУ тепла	2190,00	26280	0,29437	ООО "ЭТКОМ", ежемесячно
		техобслуживание лифтов	11468,39	137620,68	1,54153	ООО "ТЭФ-С", ежемесячно
		освидетельствование лифтов	430,25	5163	0,05783	АНО ИКЦ "Котлонадзор", 1 раз в год
		страхование опасных объектов	75,00	900	0,01008	АО "АльфаСтрахование", страхование лифтового оборуд., 1 раз в год
		авар. обслуж. и текущий ремонт	7439,60	89275,2	1,00000	круглосуточно, при необходимости
		аттестация в Ростехнадзоре по ТЭУ	208,33	2500	0,02800	АНО ДПО "РИПК", повышение квалификации, 1 раз в год
		профилактик. очистка канализации	975,00	11700	0,13106	ЗАО Циб "РУСИЧ", 1 раз в год
услуги в области метрологии	423,36	5080,32	0,05691	ФБУ "Томский ЦСМ", поверка манометров в теплоузле, 1 раз в год		
юридические услуги	833,33	10000	0,11201	при необходимости, 1 раз в год		
сверка показаний ИПУ воды	500,00	6000	0,06721	2 раза в год, обход и проверка ИПУ водоснабжения собственников		
благоустройство придомовой терр.	1583,33	19000	0,21283	дорожки и газоны, двор, в летний период		
				11,60	постоянная часть для всех = нежилые помещения	
Только для жилых помещений	Доначисление	паспортный стол	780	9360	0,13352	паспортное обслуживание, УМП "ЕРКЦ г. Томска", в рабочие дни
		уборщик помещений	9000	108000	1,54062	на руки, сухая и влажная уборка подъездов, 1 раз в неделю
		электрик по подъездам	2000	24000	0,34236	на руки, жилая часть - подъезды, включая НДС, ежемесячно
		текущая эксплуатация лифтов	681,61	8179,32	0,11668	ООО "ТЭФ-С", ежемесячно
		всего по доп. затратам на жилую часть			2,13	увеличение тарифа для жилых помещений
		всего	1184810,52	руб.		
		Тариф	руб./кв.м.			
		жилые	13,73			
		нежилые	11,60			

Расходы и платежи, не включенные в смету:

вывоз ТБО	исходя из суммы договора и кол-ва л/счетов (жилые помещ.)	РО "Спецавтохозяйство г. Томска", ежедневно
уборка снега	по факту, исходя из суммы затрат и количества л/счетов (жилые + гараж + ТЭК)	В зимний период, по необходимости, отдельной строкой в квитанции за ЖКУ за месяц.
ремонт домоф./дovод.	по факту, исходя из суммы по количеству л/сч на подъезд	По необходимости, отдельной строкой в квитанции за ЖКУ за месяц
охрана	10 руб./квартира	ЧОП "Айсберг"

Доходы, не включенные в смету:

		доходы от аренды общего имущества, руб			Доходная часть от аренды общего имущества направляется на уплату налогов и сборов, оплату: охраны (частично), работ по текущему ремонту, выполнения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. По необходимости на оплату: текущей задолженности по комм. услугам, штрафов, ремонта домофона (общая часть), пеней, услуг банка, почтовых и транспортных расходов, доплаты членам правления ТСЖ и сотрудникам ТСЖ за выполнение дополнительных работ, оргтехнику и мебель для нужд ТСЖ и непредвиденные расходы.
		месяц	год	1 кв. м./мес	
Антенны оп. моб. связи	54000	648000	7,25845	жилые+нежилые	
ТТК	860	10320	0,11560		
Томика	200	2400	0,02688		
НТС	480	5760	0,06452		
Ростелеком	800	9600	0,10753		
Дом.ру	450	5400	0,06049		
всего	56790	681480	7,63		

	от суммы платежа	
Банковские услуги	2,70%	Сбербанк
	2,00%	ЕРКЦ
	1,10%	ГИС ЖКХ (минимум 39 р.)
	0%	перевод (комиссия за услуги определяется банком плательщика)

Утверждена на общем собрании членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений.

Подписи:

Председатель собрания

Секретарь собрания



/ Журков М.Ю. /

/ Борисова В.И. /

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к протоколу очередного общего собрания членов
ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений
№ 1/2023 от «25» сентября 2023 г.

УТВЕРЖДЕНО

решением общего собрания
членов ТСЖ «Стародеповское»

по адресу: г. Томск, ул. Старо-Деповская, д. 1
протокол от «___» _____ 2023 г. № _____

Устав

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Стародеповское»

г. Томск 2023 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Стародеповское» по адресу: г. Томск, ул. Старо-Деповская, д. 1, именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением граждан - собственников недвижимости, созданным ими для совместного управления, содержания и использования имущества (вещей), в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Стародеповское»; ТСЖ «Стародеповское». Место нахождения Товарищества: г. Томск, ул. Старо-Деповская, д. 1.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме (далее - доме), для совместного управления общим имуществом в доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ (далее - ЖК РФ) помещениями в доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

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 отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества, а члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. С момента создания Товарищества, его члены обязаны выполнять законные требования этого Товарищества.

1.7. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести по ним обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, а также в суде и перед физическими лицами.

1.8. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома, приобретенное на средства Товарищества.

Решением общего собрания Товарищества могут образовываться специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные настоящим Уставом цели.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством РФ, а при наличии договоров с органами местного самоуправления или другими организациями, предприятиями, учреждениями, также и этими договорами.

Должностными лицами Товарищества являются: члены правления; члены ревизионной комиссии (ревизор); работники Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание дома.

2. Предмет и цели деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в доме, созданным в целях совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в доме, а также:

2.1.2. Распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений дома (далее – общее имущество дома).

2.1.3. Обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в доме и комплекса недвижимого имущества в целом.

2.1.4. Содействия в обеспечении коммунальными услугами собственников помещений.

2.1.5. Обеспечения соблюдения собственниками помещений и членами их семей правил пользования помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

2.1.6. Исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту и реконструкции общего имущества, зданий и сооружений.

2.1.7. Заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

2.1.8. Проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории, содержанию подъездных дорог.

2.1.9. Получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, установленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества или под гарантии государственных и муниципальных органов.

2.1.10. Осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ЖК РФ и настоящим Уставом.

2.1.11. Защиты прав и законных интересов членов Товарищества.

2.1.12. Иное, не запрещенное законодательством РФ.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в доме.

2.3. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- управление, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт недвижимого имущества в доме;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- оформление прав на объекты недвижимости;
- обеспечение совместного использования общего имущества
- охрана дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории, при условии соблюдения соответствующих требований, установленных настоящим Уставом и ЖК РФ;
- проведение культурно-массовых мероприятий, развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков, молодежи собственников и владельцев помещений;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;
- Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ и соответствующие целям деятельности Товарищества;
- отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания.

2.4. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность если это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль, выполнение работ, оказание услуг, отвечающих целям Товарищества, гражданам, проживающим в данном доме, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав в интересах товарищества.

2.5. Указанными видами деятельности Товарищество вправе заниматься исключительно в тех случаях, когда такая деятельность носит ориентированный на граждан, проживающих в данном доме, характер.

При исполнении обязанностей Товарищества по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния общего имущества собственников помещений дома и придомовой территории; технической инвентаризации дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту дома, Товарищество от имени членов Товарищества и собственников заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и является посредником, закупающим по поручению членов Товарищества, а на членов Товарищества и собственников возложены обязанности по оплате данной деятельности Товарищества.

3. Право собственности на помещения и общее имущество

3.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения, находящие в их собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также общее имущество дома, находящееся в их общей долевой собственности.

3.2. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с общими нормами законодательства РФ. Жилое помещение используется для проживания граждан и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим физическим лицам для проживания на основании договора.

3.3. Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается. Размещение собственником, в принадлежащем ему жилом помещении, предприятий, учреждений или организаций допускается только после его перевода в нежилое, в установленном законодательством порядке.

3.4. Собственники владеют, пользуются и, в установленных законодательством РФ пределах, распоряжаются общим имуществом.

3.5. Общим имуществом в доме являются имущество, указанное в статье 36 ЖК РФ. Кроме этого, состав общего имущества определяется на общем собрании собственников помещений данного дома.

3.6. Общее имущество в доме находится в общей долевой собственности.

3.7. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещения в доме.

3.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в доме, для каждого собственника помещения пропорциональна размеру общей площади принадлежащего помещения.

3.9. Все имущество, движимое и недвижимое, приобретенное Товариществом для нужд Товарищества по основаниям, предусмотренным настоящим Уставом, является имуществом, находящимся в общей собственности членов Товарищества.

3.10. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия. При отсутствии жильцов в помещении, оплата за услуги, предоставляемые Товариществом, рассчитываются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для его освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры, в т.ч. договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме, договоры об обеспечении коммунальными услугами (ресурсами) и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

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 Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

- 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;
- 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, передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 8) после получения разрешения общего собрания собственников помещений дома, устанавливать особый режим пользования общим имуществом дома;
- 9) принимать положения относительно деятельности Товарищества и его органов;
- 10) производить ограничение и (или) прекращение коммунальных услуг (горячее водоснабжение, электроснабжение, а собственникам нежилых помещений любых коммунальных услуг) собственнику помещения, независимо от членства в Товариществе, при наличии у него задолженности перед Товариществом;
- 11) иные права не запрещенные действующим законодательством РФ.

4.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, 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 недвижимости земельные участки;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 6) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

4.3. В случае неисполнения собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. 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.

4.4. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований ЖК РФ и ГК РФ, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление общим имуществом;
- 3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;
- 4) обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 6) 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 доме или препятствующих этому;
- 7) представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 8) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- 9) организовывать и проводить Общие собрания собственников помещений дома;
- 10) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений, не являющимися членами товарищества;
- 11) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством обязательства по договорам;
- 12) организовать и вести делопроизводство Товарищества, реестр и учет собственников помещений дома и членов Товарищества, осуществлять учет регистрации граждан по месту жительства в соответствии с действующими правовыми актами;

- 13) организовать и вести бухгалтерский учет хозяйственной деятельности Товарищества в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 14) обеспечить ведение и сохранность документов по организации деятельности Товарищества;
- 15) информировать всех собственников помещений многоквартирного дома обо всех решениях, принятых на общем собрании собственников помещений дома, общих собраниях членов Товарищества и правления товарищества.

5. Имущество Товарищества. Финансирование Товарищества

5.1. Члены Товарищества несут расходы по содержанию и ремонту своих помещений самостоятельно, а расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома, в том числе капитального несут пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество.

5.2. Средства Товарищества состоят из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, доходов от хозяйственной деятельности, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества, субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг, иных субсидий и прочих поступлений.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в нем могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.4. Товарищество организует сбор обязательных платежей и взносов собственников помещений в доме на содержание жилого помещения и обеспечивает своевременную оплату услуг по заключенным договорам с третьими лицами.

5.5. К обязательным платежам и (или) взносам членов Товарищества относятся: платежи за жилое помещение; платежи за коммунальные услуги, в установленном органами управления Товарищества порядке; вступительные и иные взносы.

5.6. Члены Товарищества вносят плату за жилое помещение, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество.

5.7. Собственники помещений в доме, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое помещение, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению домом, за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество, в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

5.8. Оплата коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (включая очистку стоков), электроснабжение, газоснабжение и теплоснабжение) осуществляется собственниками помещений дома в порядке установленном органами управления Товарищества.

5.9. Оплата собственниками помещений земельного налога, на находящуюся в их собственности долю земельного участка придомовой территории дома осуществляется самостоятельно.

5.10. Вступительные взносы для членов Товарищества устанавливаются общим собранием Товарищества. При этом определяется их размер, порядок оплаты и цели, на которые они используются.

5.11. При создании специальных фондов, общим собранием Товарищества устанавливаются обязанности членов Товарищества по внесению специальных взносов, и определяется порядок их расходования.

5.12. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися в Товариществе в соответствии с финансовым планом (бюджетом) на очередной год.

5.13. Общее собрание Товарищества ежегодно, при утверждении бюджета на очередной год, определяет: размер фонда оплаты труда, с учетом налоговых платежей в соответствии с действующим законодательством, затраты на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и устанавливает размер обязательных платежей собственников помещений в доме.

5.14. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы в порядке, установленном органами управления Товарищества.

5.15. Собственники помещений в доме - не члены Товарищества не освобождаются от оплаты за жилое помещение в доме и содержание жилого дома.

5.16. Собственники помещений в доме, наниматели жилых помещений обязаны выполнять законные требования органов управления Товарищества.

5.17. 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.

5.18. Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6. Порядок вступления в члены Товарищества и выхода из него. Взносы

6.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме на основании поданного заявления о вступлении в Товарищество в органы управления Товарищества. Собственники голосовавшие «за» создание Товарищества становятся членами Товарищества с момента регистрации Товарищества. Лица, приобретающие недвижимость в доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость. Принятие в члены Товарищества происходит на заседании правления Товарищества, общем собрании членов Товарищества.

6.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость, с момента ликвидации Товарищества как юридического лица.

6.3. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей или совместной собственности, они могут принять решение о представлении общих интересов в Товариществе одному из собственников. В этом случае о принятом решении ставится в известность правление Товарищества путем подачи письменного заявления от остальных собственников. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

6.4. 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.

6.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.4. данного Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

6.6. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости в течение 5 (пяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания.

6.7. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

6.8. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

6.9. 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.

7. Права и обязанности членов Товарищества

7.1. Член Товарищества имеет право:

а) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

б) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

в) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

г) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением

нанесения ущерба общему имуществу.

д) получать от правления Товарищества, председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

е) производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

ж) пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

з) присутствовать на заседаниях правления Товарищества.

и) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

к) использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных жилищным законодательством РФ пределах распоряжения этим имуществом, с учетом требований настоящего Устава

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

7.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право:

а) получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

б) предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

в) ознакомиться 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 (при проведении проверок);

4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) 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 недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;

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

9) иными предусмотренными ГК РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

7.4. Член Товарищества обязан:

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

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

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя правления Товарищества;

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

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания домов в которых создано Товарищество, и прилегающей территории;

- 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. Регулярные платежи, взносы и сборы производить в соответствии с действующим законодательством РФ;

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

- 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;

- 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 в соответствии с договорами.

7.5. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение недвижимости, находящейся в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимости и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

7.6. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

8. Органы управления

8.1. Органами управления Товарищества являются: общее собрание членов Товарищества и правление Товарищества. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.

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

К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
- 2) принятие и изменение (дополнение), принятие в новой редакции Устава Товарищества;
- 3) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- 4) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;
- 5) избрание членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 6) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества, если Уставом Товарищества в соответствии с законом оно не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов Товарищества;
- 7) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;
- 8) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;
- 9) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 11) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных

фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

13) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

14) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении плана;

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

16) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

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

18) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества, далее председателя, и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

19) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

20) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

21) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

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

8.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), если решением общего собрания членов Товарищества не утвержден иной способ. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

8.5. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.6. 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.

8.7. Решения Общего собрания членов Товарищества по подпунктам 3, 12, 13 пункта 8.2 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.

8.8. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов правления Товарищества. Если они отказываются вести собрание, то собрание ведет инициатор, либо приглашенное лицо.

8.9. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования.

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

8.11. 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, руководит деятельностью Товарищества.

9.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности

Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников недвижимости и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

9.3. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества, выразивших на это согласие, сроком на два года. Голосование при выборах проводится по каждой кандидатуре отдельно, если общим собранием не принято решение голосовать списком.

Кандидатуры в состав правления Товарищества могут выдвигаться как лично, так и другими членами Товарищества в письменной форме либо устно на общем собрании членов Товарищества по окончании полномочий предыдущего состава правления.

Общее собрание членов Товарищества, может установить специальную процедуру для ведения таких выборов, если она не противоречат настоящему Уставу.

Если по истечению двух лет правление и председатель правления не будут переизбраны, их полномочия пролонгируются до их переизбрания.

9.4. Передоверие членом правления Товарищества своих полномочий иному лицу не допускается.

9.5. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым 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. Работа правления Товарищества организуется методом распределения обязанностей правления среди его членов. Координацию работы членов правления Товарищества осуществляет председатель правления Товарищества

9.7. Правление Товарищества из своего состава избирает председателя.

Председатель правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания правления Товарищества. Первое заседание правления Товарищества, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее семи дней после проведения собрания. Регулярные заседания правления Товарищества могут проводиться по графику или созываться председателем правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления Товарищества. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления Товарищества по почте, по телефону или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления Товарищества.

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. Если при принятии решений по вопросам повестки заседания правления Товарищества набирается равное количество голосов, то голос председателя является решающим

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества. При необходимости к протоколу прикладываются материалы, раскрывающие содержание рассматриваемых вопросов.

9.8. В обязанности правления Товарищества входят:

1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

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 общим имуществом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

9.10. 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 правления Товарищества или Общего собрания 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, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ГК РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

9.11. При заключении договора с управляющей организацией правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

9.12. Прием дел, в том числе материальных средств Товарищества осуществляется председателем в течение 15 дней после его избрания с составлением акта приема и передачи, который утверждается на совместном заседании правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

9.13. Предыдущий председатель правления Товарищества обязан передать дела в установленном порядке.

9.14. В случае совершения председателем правления Товарищества действий, противоречащих целям и задачам Товарищества, правление Товарищества вправе инициировать его досрочное переизбрание на совместном заседании правления и ревизионной комиссии (ревизора). Решение об его отстранении принимается общим собранием Товарищества.

9.15. При переизбрании председателя правления Товарищества по иным причинам, в том числе по личному заявлению, правление Товарищества на оставшийся срок полномочий правления избирает нового председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества и организует прием-передачу дел в соответствии с настоящим Уставом.

10. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества, далее ревизионная комиссия, избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 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.

10.4. Заседания ревизионной комиссии проводятся по мере необходимости. Заседания организуются председателем ревизионной комиссии.

10.5. По результатам проверки финансовой деятельности Товарищества составляется акт проверки, подписываемый всеми членами ревизионной комиссии. О результатах проверки информируется правление Товарищества, акт проверки доводится председателю правления Товарищества для ознакомления. При необходимости, проводятся совместные заседания правления Товарищества и членов ревизионной комиссии.

10.6. При выявлении хищений и недостачи материальных средств Товарищества, информируется правление Товарищества, при необходимости решением правления Товарищества или общего собрания членов Товарищества создается специальная комиссия по выявлению причиненного ущерба, причин, способствующих его возникновению и установления виновных лиц. Член ревизионной комиссии (ревизор) включается в состав специальной комиссии в обязательном порядке.

10.7. Решения, принимаемые ревизионной комиссией на заседаниях, оформляются протоколами, подписываемыми ее членами, при необходимости, прилагаются дополнительные материалы по вопросам повестки заседания.

11. Реорганизация и ликвидация Товарищества

11.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

11.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

11.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании 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.

11.4. 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.

11.5. Порядок ликвидации Товарищества:

1) управление домом с момента принятия решения о ликвидации переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии, создаваемой органом, принявшим решение о ликвидации. В состав ликвидационной комиссии могут входить только собственники помещений дома.

2) ликвидационная комиссия:

- помещает в органах печати сообщение о ликвидации Товарищества, в котором публикуются данные о его государственной регистрации, порядке и сроках приема заявления с требованиями кредиторов по погашению задолженности. Срок заявления с требованиями кредиторов не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества;

- принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества;

- по окончании срока для предъявления требований кредиторами, составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества, по согласованию с органами государственной регистрации юридических лиц;

- если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

- производит выплату денежных сумм, кредиторам ликвидируемого Товарищества, в порядке очередности, установленной ст. 64 Гражданского кодекса РФ (ч. 1), в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

- после завершения расчетов с кредиторами составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества, по согласованию с органом государственной регистрации юридических лиц.

3) ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование, после внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
к протоколу очередного общего собрания членов
ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений
№ 1/2023 от «25» сентября 2023 г.

**Результаты подсчета голосов при голосовании на очередном общем
собрании членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений
жилого комплекса по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1
(очная часть состоялась 23.08.2023, заочное голосование проводилось по 15.09.2023)**

Всего проголосовало собственников: 4734,04 кв.м. из 7440,30 кв.м. (63,63%)
Всего проголосовало членов ТСЖ: 4525,14 кв.м. из 5966,74 кв.м. (75,84%)

№ вопроса повестки	Вариант ответа	Количество голосов, кв.м.	% голосов	Результат голосования
1	«За»	3930,04	83,0 %	Решение принято
	«Против»	718,40	15,2 %	
	«Воздерж.»	85,60	1,8 %	
2	«За»	4521,64	95,5 %	Решение принято
	«Против»	0,00	0,0 %	
	«Воздерж.»	212,40	4,5 %	
3	«За»	3751,32	82,9 %	Решение принято
	«Против»	93,62	2,1 %	
	«Воздерж.»	680,20	15,0 %	
4	«За»	3905,54	86,3 %	Решение принято
	«Против»	0,00	0,0 %	
	«Воздерж.»	619,60	13,7 %	
5	«За»	4611,74	97,4 %	Решение принято
	«Против»	89,40	1,9 %	
	«Воздерж.»	32,90	0,7 %	
6	«За»	3978,24	84,0 %	Решение принято
	«Против»	0,00	0,0 %	
	«Воздерж.»	755,80	16,0 %	
7	«За»	3883,44	82,0 %	Решение принято
	«Против»	718,40	15,2 %	
	«Воздерж.»	132,20	2,8 %	
8	«За»	4535,74	95,8 %	Решение принято
	«Против»	38,20	0,8 %	
	«Воздерж.»	160,10	3,4 %	
9	«За»	3923,94	82,9 %	Решение принято
	«Против»	713,10	15,1 %	
	«Воздерж.»	97,00	2,0 %	
10	«За»	3894,33	52,3 %	Решение не принято (нет кворума)
	«Против»	0,00	0,00 %	
	«Воздерж.»	839,71	11,3 %	
11	«За»	3946,23	53,0 %	Решение не принято (нет кворума)
	«Против»	0,00	0,0 %	
	«Воздерж.»	787,81	10,6 %	

По вопросам №3 и 4 подсчет голосов проводился по количеству голосов членов ТСЖ, по остальным вопросам – по количеству голосов собственников (везде – простое большинство).
1 бюллетень признан недействительным (собственник «МОЗ Томск», нет печати).

Подписи:

Председатель собрания

Секретарь собрания

Счетная комиссия:



/ Журков М.Ю. /

/ Борисова В.И. /

/ Смагина Н.Д. /

/ Борисова В.И. /

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
к протоколу очередного общего собрания членов
ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений
№ 1/2023 от «25» сентября 2023 г.

Лист присутствовавших на очной части собрания 23.08.2023

Лист присутствовавших
на очной части собрания 23.08.2023г.
г. Томск, ул. Старо-Вешовская, д.1.

квартира	ФИО	Подпись
35		
12		
111		
123		
97		
60		
7		
115		
2		
95		
50		
6		
125		
57		
65		
47		
109		
112		
121		
46		
4		
45		
54		
17		
22		
40		
43		

1
2

Секретарь собрания:
Борисова В.И.

«Стародеповское»
ИНН 701724551
ТОБРАИЩЕВСКОЕ
ОГРН 1097017014632
ТОМСК * ТОМСК * ТОМСК

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
к протоколу очередного общего собрания членов
ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений
№ 1/2023 от «25» сентября 2023 г.

Сведения о лицах, присутствовавших на общем собрании

Листы с персональными данными убраны из общего доступа

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
к протоколу очередного общего собрания членов
ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений
№ 1/2023 от «25» сентября 2023 г.

**Реестр членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений жилого комплекса
по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1**

Листы с персональными данными убраны из общего доступа

№ пом.	Площ.	Собственник	Информация о собственности	Доля	Кол-во голосов	Член ТСЖ
ИТОГО ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)			все собственники		5842,50	м²
			из них члены ТСЖ		4666,80	м²
ИТОГО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ			все собственники		910,70	м²
			из них члены ТСЖ		910,70	м²
ИТОГО АВТОСТОЯНКА			все собственники		687,10	м²
			из них члены ТСЖ		389,24	м²
ВСЕГО МКД			все собственники		7440,30	м²
			из них члены ТСЖ		5966,74	м²

Копия текста сообщения о проведении общего собрания

СООБЩЕНИЕ

**о проведении очередного (годового) общего собрания членов ТСЖ «Стародеповское»
и собственников помещений жилого комплекса по адресу:
г. Томск, ул. Старо-Деповская д. 1 в форме очно-заочного голосования**

Сообщаем Вам, что по инициативе Правления ТСЖ «Стародеповское» будет проводиться очередное (годовое) общее собрание членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1. Собрание будет проводиться в **очно-заочной форме**.

Дата и время начала проведения очной части собрания членов ТСЖ и собственников для обсуждения вопросов повестки дня в форме совместного присутствия – **«23» августа 2023 года, 20:00 ч.** Место проведения – двор МКД по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1.

Дата и время начала проведения заочной части собрания – **«23» августа 2023 года, 20:00 ч.** Бюллетень для заочного голосования направлен членам ТСЖ и собственникам в почтовые ящики или передан лично. Необходимо заполнить бюллетень и передать инициатору общего собрания по адресу: **г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1, помещение ТСЖ или в почтовые ящики ТСЖ.**

Дата и время окончания проведения заочного голосования (окончания приема решений собственников, голосующих заочно) - **«15» сентября 2023 года, 23:59 ч.**

После окончания голосования будет произведен подсчет голосов и сформирован протокол.

Повестка дня общего собрания:

1. Выбор председателя собрания, избрание счетной комиссии и определение места хранения протокола.
2. Утверждение состава общего имущества в целях содержания общего имущества.
3. Утверждение тарифа ТСЖ на содержание общего имущества и сметы ТСЖ на 2023 год.
4. Утверждение нового устава ТСЖ «Стародеповское».
5. О направлении заявок на включение и отключение отопления в здании.
6. О расчете платы за ОДН по водоснабжению и водоотведению.
7. О выделении части общего имущества для обустройства помещения для набора воды клининговой компанией (или техничкой) для уборки подъездов.
8. Утверждение сбора за выброс окурков и прочего мусора из окон.
9. О взыскании убытков вследствие повреждения общедомового имущества.
10. Отказ от обслуживания и владения водоводом.
11. Отказ от обслуживания и владения электросетями.

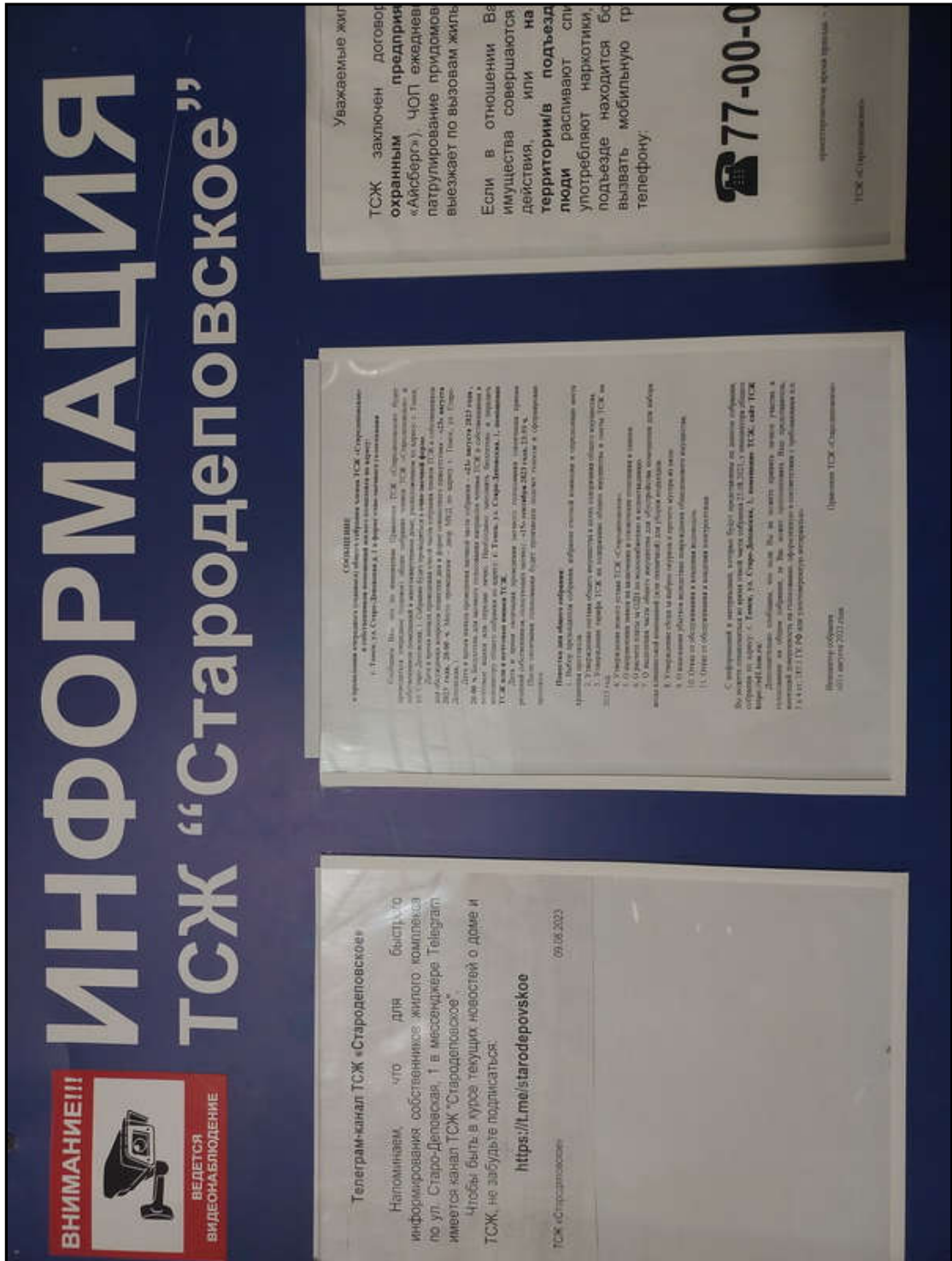
С информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании, Вы можете ознакомиться во время очной части собрания 23.08.2023, у инициатора общего собрания по адресу: **г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1, помещение ТСЖ, сайт ТСЖ <https://sd1.tom.ru/>.**

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями п.п. 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ или удостоверенную нотариально.

Инициатор собрания
«01» августа 2023 года

Правление ТСЖ «Стародеповское»

Фотография размещения сообщения о собрании в помещении дома



Письменные решения
(бюллетени) собственников
помещений и членов ТСЖ,
принявших участие в собрании,
включая бюллетени, признанные
недействительными
(на 122-х листах).