7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

7.1 Органами управления Товарищества собственников недвижимости являются: ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА – его высший орган, а в период между собраниями – коллегиальный исполнительный орган – ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА и единоличный исполнительный орган –ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

Решения органов управления не могут противоречить действующему законодательству Российской Федерации, Краснодарского края и настоящему Уставу.

7.2 К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

7.2.1 определение приоритетных направлений в деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;

7.2.2 внесение изменений, дополнений или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

7.2.3 прием граждан в члены товарищества и исключение из числа его членов;

7.2.4 определение количественного состава Правления, избрание прямым открытым голосованием членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

7.2.5 избрание прямым открытым голосованием Председателя Товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение его полномочий;

7.2.6 избрание прямым открытым голосованием Ревизионной комиссии в составе 3 членов Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;

7.2.7 утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества;

7.2.8 Принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах, о создании филиалов, открытии представительств Товарищества;

7.2.9 принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии и об утверждении ликвидационного баланса;

7.2.10 установление обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;

7.2. 11 утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества, в том числе, фондов на проведение текущего и капитального ремонта имущества, переданного гражданами в управление Товариществу и их использование и /или имущества, находящегося в общем пользовании граждан, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

7.2.12 определение направления об использовании дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

7.2.14 рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества, Ревизионной комиссии Товарищества;

7.2.15 утверждение и изменение по представлению Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних регламентов и документов Товарищества;

7.2.16 определение вознаграждения членов правления товарищества, Председателя Товарищества;

7.2.16 другие вопросы, предусмотренные федеральными законами и Уставом Товарищества.

7.3 Общее собрание вправе принимать решения по любым вопросам деятельности Товарищества, при условии их заблаговременного включения в повестку дня собрания, в том числе, относящиеся к компетенции Правления и других органов Товарищества.

Голосование и принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня, не допускается.

7.4 Общее собрание Товарищества созывается Правление по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередное Общее собрание проводится по решениям Правления или Ревизионной комиссии, а также по предложению не менее чем 1/3 от общего числа членов Товарищества.

7.5 Требование о созыве внеочередного собрания подается в Правление в письменном виде. Оно должно содержать предложения по повестке собрания, с указанием докладчиков по всем вопросам из числа членов Товарищества, от которых исходит это требование.

При подаче требования о проведении внеочередного Общего собрания, приложением к требованию должен быть список членов ТСН, выступающих инициаторами проведения, составленный в произвольной форме с обязательным указанием ФИО членов ТСН, номера участка, подписи членов ТСН, даты составления списка, подписей членов инициативной группы.

7.6 Правление не может отказать в требовании о проведении внеочередного Общего собрания, в том числе о досрочных выборах органов управления, если выполнены условия п. 7.4 и 7.5 настоящего Устава.

Требование о созыве внеочередного Общего собрания рассматривается Правлением Товарищества в течение 7 дней с даты его поступления. После принятия решения о проведении собрания, оно созывается в срок не позднее одного месяца от даты получения требования Правлением и проводится по правилам Положения о ведении общего собрания Товарищества.

7.7 В случае нарушения Правлением условий п. 7.6 Устава внеочередное Общее собрание

проводит инициатор (инициаторы) такого собрания, указанные в п. 7.4 Устава с обязательным уведомлением членов Товарищества в соответствии с установленным порядком.

7.8 Уведомление о дате, месте проведения и повестке Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме Правление и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом, электронная почта с уведомлением). В уведомлении могут быть указаны порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Уведомление может осуществляться и другими способами, если это может быть подтверждено документально или с помощью других средств.

Уведомление направляется не позднее чем за 14 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

*Норма разработана с учетом указанной в ГК РФ связи «уведомления» с письменным документом.*

7.9 Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа членов Товарищества.

Член Товарищества вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной Председателем товарищества или нотариально.

7.10 Решения Общего собрания членов товарищества по подпунктам 2, 8, 9 пункта 7.2 настоящего Устава принимаются не менее чем 2/3 (двумя третями) голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

7.12 Правление товарищества собственников недвижимости является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство текущей деятельностью Правления осуществляет Председатель Товарищества.

7.13 Правление Товарищества вправе принимать решения по вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, Отнесенных Уставом к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

7.14 Правление Товарищества избирается из членов Товарищества Общим собранием ТСН сроком на два года.

7.15 Передоверие членом Правления своих полномочий другому лицу не допускается.

7.16 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.

7.17 Председатель Товарищества собирает Правление Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

7.18 Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее 50% (пятьдесят процентов) от общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, оформляются Протоколом заседания Правления и подписываются Председателем товарищества.

7.19 В обязанности правления Товарищества собственников недвижимости входит:

7.19.1 обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

7.19.2 практическое выполнение решений Общих собраний членов Товарищества;

7.19.3 контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов, а также платежей по договорам управления имуществом, переданным гражданами в управление Товариществу,а также за управление имуществом, находящимся в общем пользовании граждан;

7.19.4 составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставления их Общему собранию товарищества для утверждения;

7.19.5 обеспечение надлежащего управления имуществом граждан по договорам управления, а также разработка условий таких договоров;

7.19.6 ведение реестра членов Товарищества;

7.19.7 ведение делопроизводства и сохранение архива Товарищества;

7.19.8 организация и проведение Общего собрания членов Товарищества;

7.19.9 распределение обязанностей членов правления, включая избрание заместителя Председателя Товарищества;

7.19.10 выполнение иных, вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

7.20 Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом ТСН, возглавляет Правление и обеспечивает выполнение его решений, имеет право давать указания и распоряжения все должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

7.21 Председатель Товарищества собственников недвижимости:

- председательствует на Общих собраниях членов и заседаниях Правления товарищества;

- без доверенности действует от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

- выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества, в том числе доверенности с правом передоверия;

- рассматривает заявления членов товарищества;

- издает приказы о назначении на должности работников Товарищества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

- осуществляет иные полномочия, не отнесенные Законом или настоящим Уставом к компетенции общего собрания членов товарищества и коллегиального исполнительного органа Правления Товарищества.

7.22 Председатель Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава правления товарищества сроком на два года. Порядок деятельности Председателя определяется Уставом и внутренними документами товарищества.

По поручению Общего собрания членов товарищества председатель Общего собрания заключает с Председателем ТСН срочный трудовой договор, который определяет условия труда председателя товарищества.

7.23 Условия труда и обязанности работников, заключивших трудовые договоры с товариществом, определяются локальными трудовыми актами Товарищества. Такими актами являются, в том числе:

- штатное расписание;

правила внутреннего распорядка дня (разрабатываются Председателем товарищества и утверждаются Общим собранием членов товарищества);

- типовые договоры для заключения договоров с работниками, должностные инструкции (разрабатываются Председателем Товарищества и утверждаются правлением товарищества).

8. ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

8.1 Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за управленческой деятельностью его Председателя и Правления, осуществляет Ревизионная комиссия, избранная Общим собранием членов Товарищества из числа его членов в составе трех человек на срок 2 года.

8.2 Ревизионная комиссия состоит не менее, чем из трех членов Товарищества. В ее состав не могут быть избраны Председатель Товарищества, члены Правления товарищества, а также их родственники.

*Ст. 20 217-ФЗ расшифровывает это понятие: супруги и их родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).*

8.3 Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются Положением о Ревизионной комиссии, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

8.4 Ревизионная комиссия подотчетна Общему собранию членов Товарищества.

8.5 Ревизионная комиссия избирает из своего состава Председателя Ревизионной комиссии.

8.6 Члены ревизионной комиссии Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Гражданским законодательством и Уставом товарищества.

8.7 Ревизионная комиссия обязана:

8.7.1 проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Общих собраний членов Товарищества, законность сделок, совершенных органами Товарищества, состав и состояние имущества общего пользования;

8.7.2 осуществлять ревизии финансово-хозяйственной и бухгалтерской деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

8.7.3 отчитываться об итогах ревизии перед Общим собранием членов Товарищества с представлением предложений об устранении выявленных нарушений;

8.7.4 сообщать Общему собранию членов товарищества обо всех выявленных нарушениях деятельности органов Товарищества;

8.7.5 представлять Общему собранию членов Товарищества заключения о смете доходов и расходов на соответствующий год, обоснованности размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества и граждан, передавших имущество в управление Товарищества по договорам управления;

8.7.6 осуществлять контроль за своевременным рассмотрением Правлением и председателем товарищества заявлений членов Товарищества.

8.8 По результатам ревизии при создании угрозы интересам товарищества и его членам, либо при выявлении злоупотреблений членов правления и председателя товарищества Ревизионная комиссия в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное Общее собрание членов Товарищества.

В случае принятия решения о созыве внеочередного Общего собрания членов Товарищества ревизионная комиссия обязана выполнить все мероприятия по организации и проведению такого собрания, предусмотренного разделом 7 настоящего Устава.

9… ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

9.1 Делопроизводство в Товариществе осуществляется согласно требованиям к организации и ведению делопроизводства в некоммерческой организации. Основу делопроизводства составляет номенклатура дел, книг и журналов Товарищества собственников недвижимости, которая является документом постоянного хранения, а также упорядоченный прием, обработка, создание, выдача (пересылка) всех входящих и исходящих документов Товарищества, хранение архива.

9.1.1 Номенклатура представляет собой прошитые и опечатанные листы бумаги в формате А-4 (альбомное расположение), в которую в обязательном порядке заносятся сведения о всех делах, книгах, журналах, ведущихся в Товариществе (раздел, индекс дела, наименование, количество дел, сроки хранения). Номенклатура подписывается секретарем Правления и Председателем Товарищества, утверждается решением Правления Товарищества согласно п. 7.19.7 настоящего Устава.

9.1.2 Номенклатура дел, книг, журналов Товарищества ведется секретарем правления постоянно и является документом постоянного хранения. Необходимые изменения в номенклатуру вносятся один раз в 2 года.

9.1.3 Все поступающие (входящие) и исходящие (внутренние) документы заносятся в соответствующие книги и журналы, дела, в день поступления их к секретарю.

9.1.4 Книги, журналы и другие документы бухгалтерского учета вносятся в общую номенклатуру Товарищества. Бухгалтерский учет ведется бухгалтером-кассиром Товарищества отдельно в соответствии с требованиями законодательства к бухгалтерскому учету.

9.2 Уничтожение документов Товарищества производится в соответствии с правилами, установленными настоящим Уставом.

9.2.1 Документы временного срока хранения Товарищества могут быть уничтожены по истечении 3 лет с момента их создания (сдачи в архив) или получения Товариществом. Не подлежат уничтожению:

а) доходные и расходные сметы Товарищества;

б) ведомости приема взносов и платежей;

в) протоколы общих собраний, заседаний Правления, Ревизионной комиссии;

г) отчеты Ревизионной комиссии или внешних аудиторов;

д) договоры с подрядными организациями или акты приемки работ;

е) сопроводительные документы на имущество Товарищества, а также на имущество, переданное гражданами в управление Товариществу;

ж) акты уничтожения документов.

9.2.2 Уничтожение документов проводится по решению Правления Товарищества с обязательным участием бухгалтера-кассира.

9.2.3 Факт уничтожения документов фиксируется актом уничтожения, в котором обязательно указываются:

номер протокола заседания Правления;

наименование, даты регистрации документов;

лица, осуществившие уничтожение документов.

9.2.4 После уничтожения документов в соответствующих делах, номенклатуре делаются отметки об уничтожении каждого документа (дела) с указанием на дату и номер акта об уничтожении. Акты об уничтожении хранятся в отдельном деле Товарищества постоянно.

9.3 Документы членам Товарищества предоставляются согласно правилам, установленным Уставом в п. 6.1.3 в целях полной реализации членом Товарищества права на получение информации о деятельности органов управления Товариществом.

9.3.1 Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правлений, ревизионной комиссии, документы бухгалтерского учета, заверенные выписки из данных документов предоставляются членам товарищества или их представителям для ознакомления после подачи письменного заявления в Правление Товарищества.

9.3.2 Расходы по изготовлению копий документов возлагаются на лицо, подавшее заявление о предоставлении копий.

9.3.4 подлинники документов выдаются членам товарищества для ознакомления на месте. Из помещения правления выносить подлинники документов запрещается, за исключением случаев, определенных законодательством и только лицами, ответственными за их хранение.

9.3.5 Порядок предоставления документов для ознакомления, выдачи копий документов гражданам, имеющим с товариществом договоры управления имуществом граждан и/или имуществом, находящимся в их общем пользовании, аналогичен п. 9.3.1 – 9.3.4 настоящего Устава.

9.4 Копии Протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний правлений, Ревизионной комиссии, заверенные выписки из протоколов предоставляются органам самоуправления Северского района , местным органам власти, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

10. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

10.1 Прекращение деятельности Товарищества возможно при осуществлении реорганизации (слияние, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном гражданским законодательством порядке.

Решение о реорганизации или ликвидации принимается Общим собранием членов Товарищества согласно п. 7.2.8 настоящего Устава.

10.2 Товарищество по решению Общего собрания своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

10.3 Ликвидация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

10.4 При ликвидации Товарищества недвижимое и движимое имущество , оставшееся после расчетов с организациями, ведомствами, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном гражданским законодательством.

Архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.