

«УТВЕРЖДЕНО»

решением учредительного собрания  
собственников объектов недвижимости

по адресу:

г. Ногинск, ул. Леснова, д. 3

Протокол № 1

от «30» июля 2017 г.

УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
(ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ)  
«ТСЖ ЛЕСНОВА 3»

г. Ногинск М.О.

2017 год

## СОДЕРЖАНИЕ

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....   | 2  |
| 2.  | ПРЕДМЕТ, ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА .....   | 3  |
| 3.  | ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА.....  | 5  |
| 4.  | СОЗДАНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....   | 6  |
| 5.  | СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.....   | 6  |
| 6.  | ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО.....  | 8  |
| 7.  | СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА.....  | 8  |
| 8.  | ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.....  | 9  |
| 9.  | ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.....  | 10 |
| 10. | ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО,<br>ВЗНОСЫ.....                              | 11 |
| 11. | ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ<br>ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ.....       | 12 |
| 12. | ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ<br>ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ..... | 14 |
| 13. | ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....   | 16 |
| 14. | ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.....  | 17 |
| 15. | КВОРУМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ.....   | 19 |
| 16. | ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ<br>ТОВАРИЩЕСТВА.....                                  | 20 |
| 17. | РАБОЧИЕ ОРГАНЫ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.....  | 24 |
| 18. | ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.....  | 26 |
| 19. | ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....   | 28 |
| 20. | РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....   | 28 |
| 21. | ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.....   | 29 |
| 22. | РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....   | 29 |
| 23. | ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТ .....  | 30 |
| 24. | ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ.....  | 30 |

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Товарищество собственников недвижимости («Товарищество собственников жилья Леснова 3»), именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением граждан – собственников недвижимости в многоквартирном доме, созданным ими для совместного использования имущества, в силу закона находящегося в их общей собственности и в общем пользовании, созданным в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2 Полное и краткое официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Леснова 3», ТСН «ТСЖ Леснова 3».

Местонахождение Товарищества: 142400 Российская Федерация, город Ногинск Московской области, улица Леснова д. 3.

Почтовый адрес Товарищества: 142400 Российская Федерация, город Ногинск Московской области, улица Леснова д. 3.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости:

- помещений в многоквартирном доме с целью совместного управления комплексом недвижимого имущества в данном многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса,
- владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

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. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. 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 многоквартирного жилого дома, в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом.

2.2. Товарищество является объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

- Реализации собственниками помещений и иной недвижимостью, прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- Распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- Обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- Обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений;
- Обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей правил пользования помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- Исполнения функций заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- Заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- Исполнения обязательств, принятых по договорам;
- Проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- Получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- Осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 152 Жилищного кодекса РФ и разделом 18 настоящего Устава;
- Представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- Защиты прав и законных интересов членов Товарищества.

2.2 Для достижения уставных целей и для обеспечения собственных нужд Товарищество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, и соответствующие целям деятельности, в том числе:

- 1) обеспечение совместного использования 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 ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;
- 6) содержание и благоустройство прилегающей территории;
- 7) текущий или 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;
- 12) содействие в регистрации по месту жительства;
- 13) создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- 14) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.3. 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 главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом или решением Общего собрания.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законодательством Российской Федерации, Товарищество может заниматься только на основании Специального разрешения (лицензии).

### **3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли и руководствуется в своей деятельности Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и настоящим Уставом Товарищества.

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

3.3. Устав Товарищества принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3.5. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

#### **4. СОЗДАНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

4.2. Товарищество собственников жилья может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

4.3. Государственная регистрация Товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

4.4. Расходы по созданию, регистрации Товарищества и внесению изменений в регистрирующий орган о Товариществе оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

#### **5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

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

5.2. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, части квартир, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

5.3. Общее имущество, находящееся в общей долевой собственности членов Товарищества определяется в соответствии с требованиями жилищного законодательства, земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.4. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

5.5. Средства товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов собственников помещений;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

Средства Товарищества направляются на оплату управления, содержание и ремонт общего имущества, и оплату коммунальных услуг.

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

5.7. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств вкладывать в ценные бумаги, размещать на депозитных или иных счетах в банках и иных кредитных организациях, либо использовать их иным способом, утверждаемым общим собранием членов Товарищества.

5.8. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовыми планами и решениями общих собраний Товарищества.

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

5.10. 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.

5.11. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

5.12. 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.

5.13. 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.

5.14. 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.

5.15. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах придомовой территории.

## **6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО**

6.1. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжения общим имуществом Товарищества.

6.2. Доля каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренная в квадратных метрах площади.

6.3. Доля собственности каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на помещение в многоквартирном доме, принадлежащее этому собственнику помещений.

6.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

## **7. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА**

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



7.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества определяется долей участия, если совместным решением членов Товарищества не установлено иное.

7.3. Доля участия по решению членов Товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в многоквартирном доме.

7.4. Общее собрание ежегодно при утверждении годового бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая процедуру и порядок их взимания.

7.5. Члены Товарищества оплачивают тепло-, электроснабжение, а также горячее и холодное водоснабжение, прием сточных вод и иные предоставленные Товариществу коммунальные услуги.

7.6. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

7.7. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

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

## **8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры в интересах Товарищества

8.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также другие установленные законом и настоящим Уставом Товарищества цели.

8.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

8.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством.

8.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

8.1.7. Передавать во временное пользование, сдавать в аренду часть имущества, принадлежащее Товариществу.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу в управление.

8.1.9. для оптимизации управленческих, организационных затрат и защиты интересов, Товарищество правомочно вступать в некоммерческие организации и учреждать их в том числе в соответствии со ст.142 Жилищного Кодекса РФ с правом передачи части прав и обязанностей Товарищества в соответствии с заключённым договором.

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

8.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.3. 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.

8.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

8.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

8.4. Товарищество правомочно требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

9. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

9.1.2 Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома.

9.1.3. Заключать договоры на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений.

9.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, обязательства по договорам.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.6. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

9.1.8. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом или препятствующих этому.

9.1.9. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

9.1.10. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

9.1.11. Вести реестр собственников и владельцев помещений.

9.1.12. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

9.1.13. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества с приложением заверенных председателем правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

## **10. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО, ВЗНОСЫ**

10.1. Членство в Товариществе является добровольным и возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников недвижимости.

10.2. Лица, приобретающие недвижимость в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.

10.3. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одному из них общих интересов в товариществе в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. 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.

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

10.6. Член Товарищества собственников недвижимости обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 10.5 данного Устава, содержащиеся в реестре членов Товарищества, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

10.7. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение.

10.8. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости в течение 3 (трех) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания.

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

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

10.11. 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.

## **11. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ**

11.1. Член Товарищества имеет право:

11.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

11.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

11.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

11.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

11.1.5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

11.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

11.1.7. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

11.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

11.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

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

11.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право:

11.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им на праве собственности помещениями в соответствии с его назначением и пределами его пользования, которые установлены Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ.

11.2.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право 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.

11.2.3. Предоставлять во владение и (или) пользование, принадлежащее им помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ без изменения статуса жилья.

11.2.4. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

11.2.5. Ознакомится со следующими документами:

- 1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;

- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования; очно-заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные законодательством, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

11.3. Члены Товарищества так же имеют право:

11.3.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

11.3.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

11.3.2. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом Товарищества.

## **12. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ**

12.1. Член Товарищества обязан:

12.1.1. Содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;

12.1.2. Использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

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

12.1.4. Выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

12.1.5. Нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

12.1.6. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов, в которых создано Товарищество, и прилегающей территории;

12.1.7. 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. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным;

12.1.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

12.1.9. 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;

12.1.10. 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 в соответствии с договорами.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений обязаны:

12.4.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние своего и общего имущества в многоквартирных домах, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

12.4.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила пользования жилыми помещениями.

12.4.3. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения и пользования общим имуществом собственников помещений.

12.4.4. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений, а также придомовой территории.

12.4.5. Беречь газоны и зеленые насаждения на придомовой территории. Не допускать на ней мойку и ремонт автотранспорта, выгул животных.

12.4.6. Нести бремя содержания помещения, собственником которого является, и общего имущества собственников помещений.

12.4.6. Ежемесячно вносить плату за помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные правлением Товарищества.

Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

12.4.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем санитарном и техническом состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

12.4.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

12.4.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение только по его назначению.

### **13. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

13.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;



- правление товарищества.

13.2. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

#### **14. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

14.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества, которое созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

14.2. К исключительной компетенции общего собрания относятся решение следующих вопросов:

14.2.1. Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества

14.2.2. Принятие Устава Товарищества. Внесение изменений и дополнений в Устав товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

14.2.3. Выбор способа управления многоквартирным домом.

14.2.4. Определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом.

14.2.5. Избрание членов Правления Товарищества, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

14.2.6. Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

14.2.7. Принятие решения о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

14.2.8. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.

14.2.9. Установление размера обязательных платежей собственников помещений и взносов членов Товарищества.

14.2.10. 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.

14.2.11. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

14.2.12. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

14.2.13. Утверждение годового плана управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

14.2.14. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, а в случае проведения аудиторских проверок утверждение аудиторских заключений.

14.2.15. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.

14.2.16. Утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

14.2.17. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

14.2.18. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

14.2.19. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, а также определение условий заключения таких договоров.

14.2.20. Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

14.2.21. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии товарищества.

14.2.22. 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 законодательством, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.2.23. Принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц.

14.2.24. Принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества.

14.2.25. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными Федеральными законами.

14.3. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

14.4. Общее собрание может решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

14.5. Общее собрание не представляет по делам Товарищества, а ограничивает свою деятельность принятием решений по делам Товарищества.

14.6. Общее собрание членов Товарищества вправе принимать решения только по вопросам повестки дня, сообщенным членам Товарищества в соответствии с порядком, установленным Уставом Товарищества. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

14.7. Решение общего собрания независимо от формы проведения такого собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом и настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

## **15. КВОРУМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ**

15.1. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 ЖК РФ и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества,

Принявшими участие в общем собрании считаются члены Товарищества, зарегистрировавшиеся для участия в нем, и члены Товарищества, решения которых получены Товариществом не позднее даты проведения общего собрания. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме очного и заочного голосования, очно-заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания приема таких решений, указанной в сообщении о проведении общего собрания.

Регистрация членов Товарищества, имеющих право на участие в общем собрании, оканчивается в момент завершения обсуждения всех вопросов повестки дня собрания.

15.2. Кворум по всем вопросам повестки дня общего собрания определяется на момент:

- открытия собрания;
- завершения обсуждения последнего вопроса повестки дня общего собрания.

15.3. При отсутствии кворума для проведения общего собрания проводится повторное общее собрание членов товарищества. Повторное общее собрание членов товарищества проводится не позднее 20 дней с даты несостоявшегося общего собрания членов товарищества.

В случае если инициатором созыва общего собрания выступало Правление, то оно вправе решением о созыве повторного общего собрания изменить форму его проведения.

15.4. Информирование членов товарищества о проведении повторного общего собрания осуществляется в сроки, предусмотренные пунктом 16.5. настоящего Устава.

15.5. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов

присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей, кроме случаев, указанных в пункте 15.6. настоящей статьи.

15.6. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным настоящим уставом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 14.2.2., 14.2.6., 14.2.7., 14.2.9. 14.2.11. настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

15.7. Голосование на общем собрании членов товарищества осуществляется собственником помещения как лично, так и через своего представителя.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться как простым поднятием руки, так и посредством оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование, или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

15.8. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования, очно - заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование.

15.9. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания.

Протоколы общих собраний членов товарищества хранятся по месту нахождения товарищества.

## **16. ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

16.1. Общее собрание членов товарищества в соответствии со ст. 44 ЖК РФ может проводиться в форме собрания или в форме очного голосования, заочного голосования или в форме очно - заочного голосования.

Общее собрание в форме собрания проводится путем совместного присутствия членов товарищества для обсуждения и принятия решений по вопросам повестки дня и предусматривает участие в голосовании путем простого поднятия руки или заполнения бюллетеней для голосования.

Форма проведения общего собрания членов товарищества определяется инициаторами его созыва. Правление не вправе изменить форму проведения внеочередного общего собрания, предложенную в требовании инициаторов его созыва.

16.2. Общее собрание, повестка дня которого включает в себя вопросы о реорганизации, ликвидации или объединении товарищества, не может проводиться в форме заочного голосования, очно - заочного голосования.

### 16.3. Годовое общее собрание членов Товарищества.

16.3.1. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Годовое общее собрание членов товарищества проводится в течение второго квартала, следующего за отчетным годом.

Годовое общее собрание членов товарищества созывается правлением Товарищества. Все члены Товарищества имеют право присутствовать на общем собрании членов Товарищества, принимать участие в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать при принятии решений.

16.3.2. На годовом общем собрании членов товарищества решаются следующие вопросы:

- утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов по результатам финансового года;
- утверждение отчета о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, а также аудиторского заключения в случае проведения аудиторской проверки;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества за заверченный финансовый год;
- избрание членов Правления;
- избрание членов ревизионной комиссии;
- утверждение смет доходов и расходов товарищества на текущий финансовый год;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества на текущий финансовый год;
- установление размера обязательных платежей и взносов собственников.

По предложению членов товарищества в повестку дня годового Общего собрания могут быть включены и иные вопросы, установленные Жилищным кодексом и настоящим Уставом.

16.3.3. Предложения по выдвижению кандидатов для избрания в правление и ревизионную комиссию Товарищества, а так же по включению вопросов в повестку дня годового общего собрания направляются в правление Товарищества не позднее 60 дней после окончания финансового года.

К предложению по выдвижению кандидатов должны быть приложены письменные заявления кандидатов об их согласии на выдвижение в соответствующий орган Товарищества, а также заявления об их согласии или отказе в согласии на обработку и последующую публикацию персональных данных.

16.4. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого из собственников.

16.4.1. Внеочередное общее собрание проводится в случаях, определенных настоящим Уставом, а также в любых иных случаях, если проведения такого общего собрания требуют интересы Товарищества и его членов. Внеочередное общее собрание созывается правлением Товарищества:

- по его инициативе;
- по требованию Ревизионной комиссии Товарищества;
- по инициативе любого собственника помещений.

16.4.2. Внеочередное общее собрание может быть проведено как в форме очного голосования, заочного голосования так и в форме очно- заочного голосования, путем направления заполненных бюллетеней для голосования по адресу, указанному в сообщении о проведении такого общего собрания.

16.4.3. Ревизионная комиссия или собственник помещений, по инициативе которых созывается внеочередное общее собрание направляют в правление Товарищества требование о проведении такого общего собрания.

16.4.4. Правление Товарищества обязано в течение пяти дней с даты получения требования о проведении внеочередного общего собрания рассмотреть данное требование и принять решение о проведении внеочередного общего собрания или об отказе в его проведении. Решение об отказе в проведении внеочередного общего собрания может быть принято правлением только в случае если ни один из вопросов, предложенных для включения в повестку дня внеочередного общего собрания, не относится к его компетенции или не соответствует требованиям федеральных законов.

16.4.5. Если один или несколько вопросов, предложенных для включения в повестку дня внеочередного общего собрания, не относятся к компетенции общего собрания членов товарищества или не соответствуют требованиям федеральных законов, данные вопросы не включаются в повестку дня.

16.4.6. Правление Товарищества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня внеочередного общего собрания членов Товарищества, а также изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания.

Наряду с вопросами, предложенными для включения в повестку дня внеочередного общего собрания членов Товарищества, правление по собственной инициативе вправе включать в нее дополнительные вопросы.

16.4.7. В случае принятия решения о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества указанное общее собрание должно быть проведено не позднее 20 дней со дня получения требования о его проведении. Дата проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества определяется по согласованию с инициатором проведения такого общего собрания.

16.4.8. В случае если в течение установленного настоящим Уставом срока не принято решение о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества или

принято решение об отказе в его проведении, внеочередное общее собрание может быть создано лицами, требующими его проведения.

В данном случае правление Товарищества обязано предоставить указанным лицам список членов Товарищества с их адресами и принадлежащими им голосами. Расходы на подготовку, созыв и проведение такого общего собрания могут быть возмещены по решению общего собрания за счет средств Товарищества.

#### 16.5. Информирование членов товарищества о созыве общего собрания.

16.5.1. Сообщение 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) либо размещается в помещении многоквартирного дома, определенном общим собранием и доступном для всех собственников помещений в данном доме, либо уведомляются устно по телефону или СМС сообщением. Сообщение направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества.

#### 16.5.2. В сообщении о проведении такого собрания указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения общего собрания;
- дата, место, время проведения общего собрания или дата окончания приема бюллетеней по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие бюллетени (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования, очно- заочного голосования);
- повестка дня общего собрания;
- порядок ознакомления с информацией и/или материалами, которые будут представлены на общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

16.5.3. В случае проведения общего собрания членов товарищества в форме заочного голосования, очно-заочного голосования одновременно направляются бюллетени для голосования.

16.5.4. Члены товарищества вправе при условии оплаты ими стоимости изготовления копий и почтовых услуг, получить копии материалов общего собрания по указанным в сообщении адресам или потребовать направления материалов в их адрес по почте.

#### 16.6. Бюллетени для голосования.

16.6.1. Каждому собственнику помещений членами счетной комиссии выдается один бюллетень (комплект бюллетеней).

#### 16.6.2. Бюллетень для голосования по вопросам повестки должен содержать:

- 1) фамилия, имя, отчество (для юридических лиц - наименование) собственника помещения;
- 2) номер помещения;
- 3) площадь помещения и/или доля в праве общей собственности;
- 4) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками “за”, “против” или “воздержался”.

16.6.3. При голосовании в бюллетене необходимо оставить только один из возможных вариантов голосования, выражающий мнение голосующего.

16.6.4. Недействительным считается бюллетень неустановленного образца и формы, а так же бюллетень, подписанный лицом, не являющимся членом Товарищества или его уполномоченным представителем либо неподписанный бюллетень.

Вопрос повестки дня, в котором оставлено более одного варианта ответа, считается недействительным.

Голоса, представленные этими бюллетенями, и такие отдельные решения не учитываются при подведении итогов голосования.

16.6.5. Заполненные бюллетени передаются представителям счетной комиссии.

## **17. РАБОЧИЕ ОРГАНЫ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

17.1. Рабочими органами общего собрания членов товарищества являются:

- председатель собрания;
- счетная комиссия;
- секретарь собрания.

17.2. Председателем общего собрания членов Товарищества является председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия на собрании председательствует один из членов правления.

17.3. Председатель собрания:

- подписывает протокол собрания;
- официально объявляет об открытии собрания и завершении его работы;
- выполняет обязанности по ведению собрания; предоставляет слово участникам собрания в соответствующей очередности; объявляет о завершении работы собрания по рассматриваемому вопросу повестки дня; следит за соответствием выступлений повестке дня; объявляет о начале и завершении перерывов в работе собрания и т.п.;
- контролирует выполнение регламента собрания;
- предоставляет слово при необходимости представителям рабочих органов собрания и компетентных государственных органов, присутствующих на собрании;



- доводит до сведения участников собрания информацию о снятии кандидатур в избираемые органы при подготовке собрания и в ходе собрания;
- дает необходимые указания и поручения секретарю собрания;
- принимает от счетной комиссии и секретаря документы, поступившие в ходе собрания;
- принимает меры по поддержанию и восстановлению порядка на собрании;
- обладает правом лишать слова участника собрания;
- подписывает от имени собрания заявления и меморандумы собрания, подлежащие опубликованию или направлению в соответствующие организации.

17.4. Председатель не вправе прерывать выступление участников собрания, а также комментировать их, за исключением случаев, когда это вызвано нарушением, выступающим требований настоящего Устава.

17.5. Председатель может поручить ведение собрания другому лицу, ведущему собрание, при этом он сам остается председателем собрания.

17.6. Для проведения голосования и определения его результатов общим собранием из числа членов Товарищества избирается счетная комиссия в составе 3-5 человек путем простого поднятия руки. Счетная комиссия выбирает из своего состава председателя и секретаря большинством голосов.

В счетную комиссию не могут входить члены правления и ревизионной комиссии Товарищества.

17.7. Счетная комиссия осуществляет следующие функции:

- регистрирует членов товарищества (их представителей) для участия в Общем собрании, ведет листы регистрации и выдачи бюллетеней;
- выдает бланки бюллетеней для голосования на общем собрании;
- определяет кворум общего собрания;
- разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Товарищества (их представителями) права голоса на общем собрании;
- разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование;
- обеспечивает установленный порядок голосования на общем собрании;
- подсчитывает голоса и подводит итоги голосования;
- составляет протокол об итогах голосования;
- подготавливает и сдает правлению товарищества все документы счетной комиссии, в том числе бюллетени для голосования.

17.8. Секретарь общего собрания назначается правлением товарищества.

17.9. Секретарь собрания обеспечивает работу собрания:

- ведет протокол собрания;

- собирает вопросы, заявления, предложения участников собрания, передает вопросы участников собрания председателю собрания;
- выполняет поручения председателя собрания;
- составляет протокол общего собрания;
- подписывает протокол общего собрания и выписки из него.

17.10. При проведении общего собрания в форме заочного голосования, очно-заочного голосования функции счетной комиссии выполняет счетная комиссия общего собрания.

## **18. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

18.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

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 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.

18.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

18.3. Правление избирается на общем собрании членов Товарищества сроком на два года. Количественный его состав устанавливается непосредственно на собрании.

18.4. Из состава членов Правления ТСН, членами правления избирается председатель Правления ТСН.

18.5. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

18.6. В обязанности правления товарищества входят:

18.6.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

18.6.2. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

18.6.3. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

18.6.4. Установление сроков внесения обязательных платежей за помещения и коммунальные услуги, а также контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов.

18.6.5. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию.

18.6.6. Составление годового плана содержания и ремонта общего имущества и отчетов о его выполнении, предоставление их на утверждение общему собранию.

18.6.7. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

18.6.8. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

18.6.9. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества.

18.6.10. Подготовка рекомендаций по определению направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества и вознаграждения членов правления и работников Товарищества.

18.6.11. Выполнение иных обязанностей вытекающих из Устава Товарищества.

18.7. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

18.8. Первое заседание правления, организуемое после годового общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

18.9. Правление собирается на свои заседания не реже одного раза в три месяца.

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

## **19. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

19.1. Председатель Правления Товарищества избирается собранием членов Правления из состава членов Правления Товарищества сроком на два года.

19.2. Председатель правления осуществляет оперативное руководство деятельностью товарищества, представляет интересы товарищества в судебных и других органах, обеспечивает выполнение решений правления, выдает доверенности, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

19.3. Председатель правления осуществляет наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их. Утверждает штатное расписание.

19.4. Председатель правления заключает договорные соглашения на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, открывает и закрывает в банках счета Товарищества, выдаёт доверенности от имени Товарищества, руководит работой правления, председательствует на заседаниях правления, распределяет обязанности между членами правления. Если при голосовании на заседании правления голоса разделились поровну, голос председателя является решающим.

19.5. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные (финансовые) 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 входит содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных действующим законодательством, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

19.6. Организует в товариществе ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

19.7. Председатель правления несет ответственность за исполнение своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **20. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

20.1. Для осуществления контроля деятельности товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества в количестве трех человек сроком не более чем на два года. Ревизионная комиссия избирается вместе с правлением.

20.2. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

20.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

#### 20.4. Ревизионная комиссия:

20.4.1. Проводит ревизии финансовой деятельности товарищества не реже одного раза в год.

20.4.2. Промежуточные проверки отчетной и иной деятельности товарищества проводятся не реже одного раза в квартал.

20.4.3. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

20.4.4. Представляет общему собранию заключение о выполнении сметы доходов и расходов за соответствующий год и отчет о финансовой деятельности, размерах обязательных платежей и взносов.

20.4.5. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

### **21. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА**

21.1. Товарищество, как некоммерческая организация, может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с Жилищным кодексом РФ и уставом.

21.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

21.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

21.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

21.2.3. Сдача в аренду, в наем части общего имущества.

21.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

21.4. По решению общего собрания членов товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества.

### **22. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

22.1. Реорганизация и ликвидация товарищества осуществляются на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

22.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

22.3. 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 помещений в многоквартирном доме.

22.4. 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.

## **23. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

23.1. Два товарищества собственников недвижимости и более могут создать объединение товариществ собственников недвижимости для совместного управления общим имуществом.

23.2. Объединение, а также управление указанным объединением осуществляется согласно Жилищному кодексу Российской Федерации и уставу Товарищества собственников недвижимости.

## **24. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ**

24.1. Изменения и дополнения в Устав, а также новая редакция Устава утверждаются общим собранием членов Товарищества. Решение об их утверждении принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

24.2. Если в результате изменения законодательства и иных нормативных актов Российской Федерации отдельные статьи настоящего Устава вступают в противоречие с ними, эти статьи утрачивают силу и до момента внесения соответствующих изменений в Устав товарищество руководствуется законодательством и нормативными актами Российской Федерации.