

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «ПЕРСПЕКТИВА», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, основанной на членстве, созданной в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного Кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов при объединении нескольких многоквартирных жилых домов, расположенных на общем земельном участке, обладающих общими сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры, расположенных по адресу:

109117, Россия, г. Москва:  
ул. Окская, дом 3, корп. 1;  
ул. Окская, дом 5, корп. 1;  
ул. Окская, дом 5, корп. 3.

1.2. Полное наименование Товарищества: «Товарищество собственников жилья «ПЕРСПЕКТИВА», краткое официальное наименование Товарищества: ТСЖ «ПЕРСПЕКТИВА».

1.3. Место нахождения Товарищества: 109117, Россия, г. Москва, ул. Окская, дом 5, корп. 1.

1.4. Почтовый адрес Товарищества: 109117, Россия, г. Москва, ул. Окская, дом 5, корп. 1, комната Правления.

1.5. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 109117, Россия, г. Москва, ул. Окская, дом 5, корп. 1, комната Правления.

1.6. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Товарищество** - Товарищество собственников жилья «ПЕРСПЕКТИВА», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Член товарищества** - собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.

**Многоквартирный дом** - дома расположенные по адресам: 109117, Россия, г. Москва, Окская, дом 3, корп. 1; ул. Окская, дом 5, корп. 1 и ул. Окская, дом 5, корп. 3., единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилые здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

**Помещение** - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** (общедолевое имущество) - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее

имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как соотношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Коммунальные услуги** - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

**Обслуживающие организации** - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** - услуги, предоставляемые управляющими или обслуживающими организациями по: осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

**Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за жилое помещение** - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.7. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

## 2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товариществом признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами города Москвы и настоящим Уставом.

2.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, от своего имени приобретает личные имущественные и неимущественные права, выступает в суде в качестве истца и ответчика.

2.4. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в учреждениях банков Российской Федерации и иностранных банков в рублях и иностранной валюте, круглую печать и штамп со своим полным наименованием и указанием на место нахождения Товарищества.

2.5. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

2.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2.7. Членами Товарищества могут быть как российские юридические лица и граждане, так и иностранные юридические лица и граждане, являющиеся собственниками помещений в жилом многоквартирном доме.

2.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2.9. Товарищество открыто для вступления новых членов, включая собственников других домов, расположенных на территории нового микрорайона «Волгоградский», обладающих общими сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

2.10. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

### **3. ЦЕЛИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

3.1. Целями Товарищества являются:

- управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- реализация собственниками помещений в многоквартирном доме прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общедолевого имущества;
- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также иных пользователей жилых и нежилых помещений;
- обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами норм правил пользования помещениями в многоквартирном доме, местами общего пользования и придомовой территорией;
- выполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, займов кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательными актами города Москвы и настоящим Уставом;
- 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 интересов членов Товарищества.

Перечень целей не является исчерпывающим.

### **4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖЕЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

4.1. Члену Товарищества принадлежит на праве собственности жилое и/или нежилое помещение. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а так же юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.<sup>1</sup> Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно -гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

4.3. Переустройство и/или перепланировка жилого помещения в доме осуществляется в порядке,

---

4.1. <sup>1</sup> Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

предусмотренном Жилищным кодексом РФ. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения Общим собранием членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое, в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ.

4.4. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей собственности помещения в данном многоквартирном доме.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.5. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются, и в установленных законодательством, а так же настоящим Уставом, пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.6. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем реконструкции.

4.7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Новые обременения земельного участка правом ограниченного пользования устанавливаются по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и Товариществом. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена Товарищества - собственника помещений в этом многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена Товарищества - собственника помещений в этом многоквартирном доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

4.10. При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме, доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4.11. Член Товарищества - собственник помещений в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

4.12. При приобретении в собственность помещений в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.13. Договор, по условиям которого переход права собственности на помещения в многоквартирном доме не сопровождается переходом в праве общей собственности на общее имущество в таком многоквартирном доме, является ничтожным.

4.14. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме и принадлежащего им жилого или нежилого помещения.

4.15. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещений в таком многоквартирном доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

4.16. Собственник помещений в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, предусмотренным жилищным законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменения, раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом многоквартирном доме.

4.17. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

4.18. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и становления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения, собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

4.19. Собственники обязаны оплачивать коммунальные услуги.

4.20. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемой ему счета-квитанции в порядке, установленном Правлением Товарищества. Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников помещений осуществляется по поручению таких собственников.

4.21. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений и являющимися членами Товарищества.

4.22. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

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

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

4.25. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

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

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 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;
- взносов собственников не являющихся членами Товарищества на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- прочих поступлений.

5.3. 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.

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

5.5. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

5.6. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.7. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут солидарную и субсидиарную ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

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

5.9. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и специальных сборов, устанавливая

сроки и процедуру их взимания.

5.10. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.11. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества, если иное не определено общим собранием Товарищества.

## **6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

6.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами экономической деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- иные виды деятельности, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищество вправе использовать для оплаты общих расходов Товарищества или направлять в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

6.4. Товарищество, исполняя обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членов Товарищества..

## **7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.**

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество с восемнадцатилетнего возраста. При этом в момент учреждения Товарищества членство в Товариществе возникает так же и на основании заполненного бюллетеня голосования «ЗА» создание Товарищества.

7.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества. Общее собрание членов Товарищества (в случае не поступления заявления) вправе исключить из членов Товарищества с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

7.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случае, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. 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 Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

7.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти физического лица - члена Товарищества их правопреемники (наследники), становятся членами Товарищества с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, на основании заявления о вступлении в Товарищество.

7.6. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях "общего владения, использования и в установленных законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации пределах распоряжения этим имуществом.

7.7. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

7.8. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей (долевой, совместной) собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

7.9. Прием в Товарищество новых членов производится правлением по их заявлению.

## **8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.**

8.1. Товарищество имеет право:

1) заключать в соответствии с действующим законодательством договор управления многоквартирного дома, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах и от имени членов Товарищества и других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

2) определять смету доходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные в п. 3.1. настоящего Устава;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества 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;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

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

8) выступать в качестве организации, должностные лица которой являются ответственными за регистрацию граждан по месту пребывания и по месту жительства в многоквартирном доме;

9) контролировать подрядные организации и управляющую компанию на предмет надлежащего исполнения принятых ими на себя обязательств по обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества домов. Требовать предоставления отчетов о выполненных работах;

10) совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

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

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

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

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

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;

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

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

8.4. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

8.5. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

9.1. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящего Устава, Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ;

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

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

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

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем 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 товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

11) Выполнять иные обязанности в рамках своей компетенции

9.2. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

9.3. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

9.4. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

9.5. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

9.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

9.7. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;

9.8. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

9.9. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

9.10. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

9.11. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;

9.12. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

9.13. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий;

9.14. Хранить документы хозяйственной деятельности Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы



правления, приказы исполнительного органа Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство Товарищества;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора)

Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

• иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

9.15. Товарищество хранит документы, по месту нахождения своего исполнительного органа.

9.16. Товарищество обязано обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и об условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Раскрытие информации Товариществом производится путем размещения информации на информационных стендах и на сайте товарищества.

9.17. Товарищество обязано предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

9.18. Товарищество не вправе отказываться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

9.19. Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

## **10. ПРАВА ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА.**

10.1. Член Товарищества осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им на праве собственности жилым и нежилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

10.2. Член Товарищества вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора возмездного 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, Жилищным кодексом и настоящим Уставом.

10.3. Член Товарищества имеет право:

1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

2) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества. Участие в органах управления Товарищества через представителя не допускается;

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

4) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу, в случае одобрения данных действий Правлением Товарищества;

5) получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

- 6) производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;
- 7) инициировать проведение внеочередного общего собрания членов товарищества,
- 8) перечень прав не является исчерпывающим.

## **11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА.**

11.1. Член Товарищества несет бремя содержания, принадлежащее ему помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11.2. Член Товарищества обязан поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии. Не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11.3. Член Товарищества обязан:

1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

2) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

3) 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;

4) содержать находящееся в его собственности жилые и нежилые помещения в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

5) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

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

7) обеспечить доступ третьим лицам к частям помещения, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

8) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договором найма, аренды;

9) использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества;

10) знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

11) предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена товарищества и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

12) нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, а также настоящим Уставом Товарищества.

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

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

12.3. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (Ревизор).

### 13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

13.1. Общее собрания членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

Общее собрание может проводиться как в очной форме, так и в форме заочного голосования.

Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 (Шестьдесят) дней после окончания финансового года.

Внеочередное очное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе членов Товарищества имеющих не менее 10 (Десяти) % от общего числа голосов на общем собрании членов Товарищества.

Организация проведения годового Общего собрания осуществляется Правлением Товарищества.

Организация внеочередного Общего собрания осуществляется лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание.

При очном собрании каждый член ТСЖ обязан расписаться в журнале регистрации и в журнале выдачи бюллетеней. Регистрацию членов ТСЖ, прибывших на собрание, осуществляет действующая Счетная комиссия. Голосование на очном собрании проводится исключительно посредством именных письменных решений (бюллетеней).

13.1.1. 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.

В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в настоящем пункте кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме, поставленным на голосование).

13.2. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

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

10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

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

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

13) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

15) другие вопросы, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 настоящего пункта 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

13.3. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

13.4. Уведомление о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества инициированное членами Товарищества обладающими 10% от общего числа голосов на общем собрании Членов Товарищества направляется членам Товарищества в письменной форме лицами, по инициативе которых созывается общее собрание посредством почтового отправления (заказным письмом) или вручается каждому члену Товарищества под расписку.

Уведомление направляется не позднее, чем за 20 (Двадцать) дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место и время проведения данного собрания, а в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 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.

13.5. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, которые не были заявлены в повестке дня.

13.6. Уведомление о проведении очередного, внеочередного Общего собрания членов Товарищества (в очной или заочной форме) созываемого по инициативе Правления Товарищества, ревизионной комиссии Товарищества осуществляется не позднее 10 дней до даты проведения Общего собрания, путем вывешивания уведомления о проведении Общего собрания на досках объявлений расположенных в каждом подъезде, каждого дома около лифтов и на стенде Правления Товарищества.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место и время проведения данного собрания, а в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 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.

13.8. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества в данном многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

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

- 1) сведение о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;

3) решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»;

4) дата и время окончания приема решений (в случае проведения Общего собрания в заочной форме).

13.10. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в четыре этапа:

Первый этап: члены Товарищества в течение 10 дней получают пакет документов (уведомление) по поставленным на заочное голосование вопросам и бюллетени для голосования по ним.

Второй этап: члены Товарищества в течение 14 дней голосуют бюллетенями в тех местах, которые указаны в уведомлении. В бюллетени указываются вопросы поставленные на голосование с графами «ЗА» «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ», а также сведения о лице принявшем участие в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, принявшего участие в голосовании, на помещение в многоквартирном доме. Бюллетени подписываются Председателем счетной комиссии Товарищества и удостоверяются печатью Товарищества.

Третий этап: счетная комиссия в течение трех рабочих дней с момента окончания голосования подсчитывает результаты голосования и оформляет протокол собрания с подписями всех членов счетной комиссии, который вывешивается для ознакомления на видном месте.

Четвертый этап: проголосовавшие проверяют результаты голосования и при необходимости в течение 10 дней подают протест по результатам голосования в Правление и Счетную комиссию Товарищества, либо обжалуют в суде в судебном порядке.

13.12. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

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

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.14. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на Общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества как лично, так и через своих представителей.

13.15. Представитель члена Товарищества на Общем собрании Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления, либо составленной в нотариально удостоверенной доверенности на голосование.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или местонахождения, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально. Доверенность может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства, Правлении ТСЖ и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. От доверителя - юридического лица доверенность выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этого юридического лица.

13.16. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

13.17. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членам Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются действительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом."

## **14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.**

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

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

14.3. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

14.4. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

14.5. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) Соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- 2) Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) Составление смет доходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) Прием новых членов Товарищества;
- 5) Заключение договоров на управление многоквартирного дома;
- 6) Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их (в случае ведения самостоятельной хозяйственной деятельности);
- 7) Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общедолевого имущества в многоквартирном доме;
- 8) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 9) Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 10) Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

14.6.1. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья 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

14.7. Вакансии в Правлении могут быть заполнены по решению специального заседания Правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член Правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена Правления, на смену которому он пришел.

14.8. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается Председателем в сроки, установленные настоящим Уставом.

Правление товарищества собственников жилья 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.

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

14.10. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. 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.

14.11. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем с уведомлением за 3 (Три) дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

14.12. При заключении договора с управляющей организацией Правление не вправе передавать часть своих функций этой управляющей организации.

## **15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ.**

15.1. Председатель Правления избирается на срок два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель Правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом 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 обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.3. При голосовании членов Правления по текущим вопросам управления и разделении голосов «ЗА» и «ПРОТИВ» поровну - голос Председателя Правления является решающим.

15.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

15.5. Полномочия Председателя Правления могут быть прекращены досрочно при условии принятия решения общим собранием членов Правления обладающими не менее двумя третями голосов членов Правления.

## **16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР).**

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

16.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.4.4. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

16.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

16.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

16.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

16.7.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных

правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

16.7.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества;

16.7.3. Предоставлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества;

16.7.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

16.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

16.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

## **17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

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

17.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный и жилищно-строительный кооператив.

## **18. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

18.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50 (Пятьюдесятью) процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

## **19. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ.**

19.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

19.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

19.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

19.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

## **20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ.**

20.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.