

Утвержден  
Общим собранием членов Товарищества  
собственников жилья «Тельмана».

Протокол общего собрания членов  
Товарищества собственников жилья  
№ 1 от «16» сентября 2013 года

УСТАВ  
Товарищества собственников жилья  
**«Тельмана»**  
(в новой редакции)

город Казань, 2013 год.

## **1. Общие положения**

1.1. Товариществом собственников жилья (далее - Товариществом) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Тельмана». Краткое наименование товарищества: ТСЖ «Тельмана».

1.3. Фактическое место нахождения Товарищества: 420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Тельмана, д.23.

1.4. Почтовый адрес: 420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Тельмана, д.23.

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

1.6. Устав Товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. Число членов Товарищества собственников жилья, создающих Товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом Товарищества.

1.9. Товарищество собственников жилья может обладать обособленным имуществом и отвечать по обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и неимущественные права и обязанности, имеет собственный баланс и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.10. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

## **2. Цели и виды деятельности Товарищества**

2.1. Товарищество является добровольным некоммерческим объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости домов, расположенный по адресу: 420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Тельмана, д.23, созданное в целях:

2.1.1. реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

2.1.2. сохранения и приращения недвижимости в общем имуществе многоквартирных домов (далее по тексту - общее имущество);

2.1.3. распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению

соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

2.1.4. обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, технической инвентаризации жилого дома и предоставление коммунальных услуг по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, капитальному ремонту жилого дома, при этом ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членов ТСЖ (т.е. является, исходя из договорных обязательств, посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ коммунальные услуги, услуги по обеспечению санитарного, противопожарного и технического состояния дома и придомовой территории; услуги по технической инвентаризации жилого дома; услуги по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; услуги по капитальному ремонту жилого дома).

2.1.5. контроля за соблюдением членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

2.1.6. исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

2.1.7. заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

2.1.8. исполнение обязательств, принятых по договорам;

2.1.9. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

2.1.10. осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством и настоящим уставом;

2.1.11. представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

2.1.12. защиты прав и интересов членов Товарищества.

### **3. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество.**

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

3.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания, на основании договора с последующим уведомлением Председателя Товарищества собственников жилья.

3.3. Собственникам помещений в доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных

мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Члены Товарищества владеют, пользуются, и в установленных законодательством, пределах распоряжаются общим имуществом, находящимся в их долевой собственности. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

3.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

3.5. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в доме собственника этого помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на общее имущество.

3.6. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходов, а также, если совместным решением членов не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях, членов Товарищества.

3.7. Доля участия члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из суммы размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

3.8. Доля участия по соглашению членов Товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

3.9. Порядок определения и изменения долей членов Товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование, приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

3.10. 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 решение о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

3.11. Члены Товарищества, домовладельцы, несут бремя расходов по содержанию, ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, и соглашением между ними.

3.12. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений, отказ от использования общего имущества, не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и

ремонт общего имущества.

#### **4. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.**

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома.

4.2. 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, предоставления отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

4.3. На основании решения общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их способом, утвержденным членами Товарищества.

4.4. По решению общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется решением общего собрания членов Товарищества.

4.5. Товарищество обеспечивает сбор платежей членов, домовладельцев, своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества, домовладельцев и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, при этом ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членов ТСЖ (т.е. является, исходя из договорных обязательств, посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ коммунальные услуги, услуги по обеспечению санитарного, противопожарного и технического состояния дома и придомовой территории; услуги по технической инвентаризации жилого дома; услуги по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; услуги по капитальному ремонту жилого дома).

4.6. Члены Товарищества, домовладельцы 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 иное решение.

4.7. Члены Товарищества оплачивают водо-, газо-, тепло-, электро-, горячее водоснабжение, канализацию, и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также контролируют и несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

4.8. Начисление и сборы с членов Товарищества, домовладельцев на любые дополнительные расходы Товарищества, правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

4.9. Общее собрание ежегодно, при утверждении бюджета Товарищества, определяет обязанности всех членов Товарищества, домовладельцев в отношении регулярных платежей, взносов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

4.10. Члены Товарищества, домовладельцы обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 15 числа каждого месяца, следующего за расчетным.



4.11. Если не предусмотрено иное, то специальные сборы должны вноситься вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

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

## **5. Членство в Товариществе**

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

5.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в Товариществе.

5.3. Членство в Товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.5. 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.

5.6. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5.7. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества, члены Товарищества, обязаны выполнять законные требования Товарищества.

5.8. 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.

5.9. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

## **6. Права Товарищества собственников жилья**

6.1. Товарищество собственников жилья вправе:

6.1.1 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;

6.1.2 определять смету доходов и расходов Товарищества 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 расходы на другие установленные законодательством и иными нормативными актами, и Уставом Товарищества цели;

6.1.3 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;

6.1.4 выполнять работы для собственников помещения в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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

6.1.6 передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

6.1.7 продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

6.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

6.2.3. 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;

6.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку принадлежащих к такому дому выделенных земельных участков;

6.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

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

## **7. Обязанности Товарищества собственников жилья**

7.1. Товарищество собственников жилья обязано:

7.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества.

7.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

7.1.3. 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.

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

7.1.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

7.1.6. 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 в многоквартирном доме или препятствующих этому.

7.1.7. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

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

7.1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ.

7.1.10. Предоставлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ, 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.

7.1.11. Выступать заказчиком на работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договора с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

7.1.12. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

7.1.13. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

7.1.14. Выполнять иные обязательства в пределах своей компетенции.

## **8. Права и обязанности членов Товарищества собственников жилья и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.**

8.1. Член Товарищества имеет право:

8.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

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

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

8.1.4. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

8.1.5. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

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

8.2. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и



настоящим уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов Товарищества.

8.3. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8.4. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

8.4.1. устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

8.4.2. реестр членов Товарищества;

8.4.3. бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества сметы доходов и расходов на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

8.4.4. заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

8.4.5. документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

8.4.6. протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

8.4.7. 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;

8.4.8. техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением данным домом документы;

8.4.9. иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

8.5. Член Товарищества обязан:

8.5.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;

8.5.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

8.5.3. 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 размерах, установленных общим собранием членов Товарищества.

8.5.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

8.5.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

8.5.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

8.5.7. Обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого 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.

8.5.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами найма, аренды.

8.5.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества.

8.5.10. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

8.5.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

## **9. Органы управления и контроля Товарищества**

9.1. Органами управления Товарищества собственников жилья являются:

- Общее собрание членов Товарищества собственников жилья,
- Правление Товарищества собственников жилья.

9.2. Высшим органом управления Товарищества собственников жилья является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества собственников жилья.

9.3. Органом контроля Товарищества собственников жилья является Ревизионная комиссия.

## **10. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества собственников жилья**

10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается Правлением не реже одного раза в год. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию Ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

10.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляются каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом), либо путем вывешивания объявления о проведении общего собрания на досках объявлений в подъездах дома. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если не присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более пятидесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом. Доля определяется в квадратных метрах общей площади, принадлежащих члену Товарищества помещений.

10.4. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа, которым обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных в п.11.8. настоящего Устава.

10.5. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае отсутствия собрания ведет один из членов правления или управляющий. Результаты являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участие в голосовании независимо от причины.

10.6. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

10.6.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.

10.6.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

10.6.3. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

10.6.4. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных уставом Товарищества, также председателя правления Товарищества из членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

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

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

10.6.7. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

10.6.8. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

10.6.9. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

10.6.10. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

10.6.11. 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;

10.6.12. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10.6.13. Принятие и изменение по представлению Председателя правления товарищества Правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

10.6.14. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

10.7. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

10.8. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с Жилищным кодексом РФ, п.п. 10.6.2., 10.6.3., 10.6.9. настоящего устава, принимаются не менее чем

двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

10.9. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.

## **11. Правление Товарищества собственников жилья**

11.1. Руководство 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.

Заседания Правления Товарищества созывается Председателем не реже одного раза в квартал.

11.2. Члены Правления Товарищества избираются из числа членов Товарищества общим собранием на два года.

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.

Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

11.3. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава Председателя.

11.4. Число членов правления строго не регламентируется и может состоять из любого числа членов.

11.5. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

11.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;

11.5.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества обязательных платежей и взносов;

11.5.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;

11.5.4. Заключение договоров от имени Товарищества;

11.5.5. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление;

11.5.6. Наем рабочих и служащих для обслуживания общего имущества и увольнение их;

11.5.7. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества;

11.5.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

11.5.9. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества;

11.5.10. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

11.6. Заседания правления могут созываться Председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте, или путем телефонного звонка, или путем отправления СМС сообщения на



мобильный телефон члена правления, в котором указываются время, место и тема повестки дня.

11.7. 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, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом Товарищества. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

## **12. Председатель правления Товарищества собственников жилья**

12.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается сроком на 2 (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.

12.2. Председатель правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

## **13. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья**

13.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества, общее собрание может избрать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

13.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления товарищества.

13.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

13.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья:

13.4.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

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

13.4.3. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

13.4.4. Отчитываются перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **14. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников жилья**

14.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.



14.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

14.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

14.4. Товарищество собственников ликвидируется в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества.

14.5. При ликвидации Товарищества собственников жилья недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом Товарищества.

[illegible]