

Утвержден в новой редакции  
общим собранием членов ТСН “Уют”.  
Протокол № 1-2 от 3 февраля 2017 г.

**Устав**  
**товарищества собственников**  
**недвижимости “Уют”**

г. Казань, 2017 г.

## 1. Общие положения

1. Товарищество собственников недвижимости «Уют» создано по инициативе собственников жилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: 420087, РТ, г. Казань, ул. Гвардейская, д.56.
2. Товарищество собственников недвижимости «Уют» (далее по тексту Товарищество) является некоммерческой корпоративной организацией, формой добровольного объединения собственников помещения в многоквартирном доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.
3. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации.
4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации; может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.
5. Наименование Товарищества:

- Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Уют»;
- Сокращенное наименование Товарищества: ТСН «Уют».

6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав дома.

Все недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов – собственников помещений в доме.

7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в доме собственника помещения в доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
8. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.
9. Товарищество от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) коммунальных услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членов ТСН. При этом Товарищество является исполнителем коммунальных услуг, предоставляемых сторонними организациями.
10. Товарищество имеет круглую печать, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, имеет расчетные и иные счета в банках.
11. Товарищество собственников недвижимости отвечает по своим обязанностям всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

12. Местонахождение Товарищества и правления ТСН «Уют»: 420087, РТ, г. Казань, ул. Гвардейская, д.56.
13. Почтовый адрес Товарищества: 420087, РТ, г. Казань, ул. Гвардейская, д.56.
14. Товарищество собственников недвижимости создано без ограничения срока деятельности.
15. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией.. В связи с участием в корпоративной организации ее участники приобретают корпоративные (членские) права и обязанности в отношении созданного ими юридического лица.

## **2. Цель и виды деятельности товарищества**

Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме; реализация собственниками недвижимости прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников недвижимости.
2. Обеспечение членами Товарищества порядка реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.
3. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последними таковых услуг.
4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.
5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.
6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.
7. Защита прав и интересов членов товарищества.
8. Представление общих интересов собственников недвижимости в государственных органах власти и управления, органов местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

## **3. Права и обязанности Товарищества**

1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:
  - 1.1 заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

- 1.2. составлять смету доходов и расходов на год, в том числе определять 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 цели, установленные Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества;
  - 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;
  - 1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
  - 1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
  - 1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
  - 1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников недвижимости вправе:
    - 2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
    - 2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
    - 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;
    - 2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
    - 2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.
  3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество собственников недвижимости в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников недвижимости 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.

4. Товарищество обязано:

- 4.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 4.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса РФ в действующей редакции;
- 4.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.5. 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;
- 4.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 4.7. 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;
- 4.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 4.9. 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 Жилищного Кодекса в действующей редакции;
- 4.10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса, 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.

#### **4. Членство в Товариществе**

1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
2. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.
4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из него или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме.
5. Реестр членов товарищества собственников недвижимости 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.
6. Член товарищества собственников недвижимости обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.5 настоящего раздела, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.
7. На члена ТСН, на собственника, не являющегося членом товарищества, и пользователя помещения может быть наложено общественное порицание при систематическом нарушении им ЖК РФ, "Правил проживания в жилом доме № 56", общепризнанных норм поведения при общении с другими членами ТСН, при систематическом неучастии в голосовании по вопросам повестки общих собраний, а также при ведении деятельности, объективно наносящей вред нормальной работе Товарищества. Решение об этом принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСН или их представителей.

#### **5. Права и обязанности членов Товарищества**

1. Члены Товарищества – собственники помещений:
  - Обязаны обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.
  - Обязаны обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт,

перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных, охраняемых законом прав и интересов других собственников. При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба общему имуществу член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

2. Собственники жилья в доме несут расходы на содержание и ремонт общего имущества пропорционально их доле в общем имуществе.
3. Неиспользование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.
4. Содержание и ремонт помещений осуществляются за счет собственников этих помещений.
5. Члены Товарищества и другие собственники помещений оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и размерах, установленных законодательством и решением собрания членов Товарищества.
6. Члены Товарищества и другие собственники помещений оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предусмотренные коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами.
7. Члены Товарищества оказывают правлению и работникам Товарищества содействие в своевременном снятии показаний приборов учета, предотвращении аварийных ситуаций, оказании услуг надлежащего качества и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
8. Члены Товарищества и другие собственники помещений несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность вынесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.
9. Отношения, которые существуют между членами ТСН и Товариществом, определяются Уставом, общим собранием членов ТСН, сметой и учетной политикой.
10. Члены товарищества собственников недвижимости 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 настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

11. Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
12. Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:
  - 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
  - 2) реестр членов товарищества;
  - 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
  - 4) заключения ревизионной комиссии товарищества;
  - 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
  - 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
  - 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
  - 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
  - 9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.
13. Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме должны соблюдать "Правила проживания в жилом доме № 56"
14. Член Товарищества обязан:
  - участвовать в образовании имущества Товарищества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены Гражданским кодексом, другим законом или учредительным документом Товарищества;



- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Товарищество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу;
- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество.

## **6. Хозяйственная деятельность Товарищества**

1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, товарищество собственников недвижимости вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
2. Товарищество собственников недвижимости может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
  - 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
  - 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
  - 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует этим целям:

- предоставление места для рекламы,
- торговая деятельность,
- продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества,
- выполнение функций заказчика на проведение работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений,
- издательская деятельность,
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности,
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов,

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества,
- обеспечение домовладельцев жилищно-коммунальными и прочими услугами.

Товарищество не вправе заниматься иной предпринимательской деятельностью, кроме перечисленной в настоящем пункте.

3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников недвижимости, предусмотренные Уставом Товарищества.

### **7. Средства и имущество Товарищества**

1. В собственности товарищества собственников недвижимости может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
2. Средства товарищества собственников недвижимости состоят из:
  - 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
  - 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
  - 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
  - 4) прочих поступлений.
3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости, в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.
4. Правление товарищества собственников недвижимости имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

### **8. Управление Товариществом**

1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы, каковыми являются:
  - общее собрание членов Товарищества – высший орган Товарищества;
  - правление Товарищества - постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган;
  - председатель Товарищества - единоличный исполнительный орган.

2. По решению высшего органа товарищества собственников недвижимости полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.
3. Товарищество в своей работе руководствуется Положением о правлении и Положением о ревизионной комиссии.

### **9. Общее собрание членов Товарищества**

1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества.
2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 3-х (трех) месяцев после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, любого члена Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.
3. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
  - 3.1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
  - 3.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
  - 3.3. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
  - 3.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
  - 3.5. 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;
  - 3.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
  - 3.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
  - 3.8. утверждение:

- годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
  - смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
  - утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
  - утверждение заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 3.9. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 3.10. принятие и изменение по представлению председателя 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, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- 3.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя товарищества;
- 3.12. другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.
4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.
5. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.
6. Общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества.
7. Как правило, годовое и внеочередное общее собрание проводится по инициативе правления Товарищества. В этом случае уведомление о проведении годового общего собрания членов товарищества собственников недвижимости направляется в письменной форме правлением ТСН и вручается каждому члену товарищества или его представителю, имеющему доверенность, под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Одновременно с этим уведомление о годовом общем собрании в письменной форме размещается в каждом подъезде дома.

Уведомление о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) только тем членам ТСН, которые не проживают постоянно в жилом доме, или их представителям, имеющим доверенность; для остальных членов ТСН уведомление об общем внеочередном собрании в письменной форме размещается в каждом подъезде дома.

В уведомлении о проведении годового и внеочередного общего собрания членов товарищества собственников недвижимости указывается, что собрание проводится по инициативе правления ТСН. Уведомление направляется и размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

Если общее собрание членов товарищества созывается одним или несколькими членами Товарищества, то уведомление о проведении общего собрания направляется ими в письменной форме и вручается каждому члену товарищества или его представителю, имеющему доверенность, под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Одновременно с этим уведомление об общем собрании в письменной форме размещается в каждом подъезде дома.

Если общее собрание созывается по инициативе члена Товарищества, то этот член Товарищества должен придерживаться положений Жилищного кодекса РФ. Член Товарищества, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, обязан сообщить членам Товарищества о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

Уведомление об общих собраниях, проводимых по инициативе правления товарищества, может быть послано членам товарищества по электронной почте в сроки, предусмотренные ЖК РФ. Уведомление посылается председателем товарищества по заявлению члена товарищества с указанием электронной почты, утвержденной правлением товарищества.

8. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников недвижимости должно быть указано следующее:
  - 1) по чьей инициативе проводится общее собрание: по инициативе правления или члена Товарищества;
  - 2) сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
  - 3) форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
  - 4) дата, место и время проведения общего собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
  - 5) повестка дня данного собрания;

б) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

9. Общее собрание Товарищества ведет председатель Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

Секретарем общего собрания и членом счетной комиссии может быть представитель члена Товарищества, действующий по доверенности.

10. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 3.2, 3.6 и 3.7 принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, имеющих доверенность.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, имеющих доверенность.

11. Решение общего собрания членов Товарищества оформляется протоколом. Протокол составляется в письменной форме, подписывается председателем и секретарем собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются:

- дата, время и место проведения общего собрания членов Товарищества,
- повестка дня,
- кворум,
- сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

К протоколу прикладывается лист уведомления о предстоящем собрании и лист регистрации присутствующих на собрании членов ТСН или их представителей, а также копии доверенностей.

12. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги заочного голосования доводятся до сведения членов Товарищества правлением или членом Товарищества, по инициативе которого было созвано общее собрание, путем размещения соответствующего сообщения

об этом в помещении дома, доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

13. Протоколы общих собраний членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.
14. Решение общего собрания, принятое в установленном Жилищном кодексом РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов, которые не участвовали в голосовании.
15. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного члена Товарищества не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному члену Товарищества.
16. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества 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 предусмотренного Жилищным кодексом кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества 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 членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Решение члена товарищества при голосовании на общем собрании оформляется путем заполнения бюллетеня (листа голосования).

Бюллетень оформляется для каждого члена товарищества отдельно и подписывается этим членом товарищества или его представителем, имеющим доверенность. Сданный бюллетень подписывается членами счетной комиссии.

Если годовое или внеочередное общее собрание членов товарищества проводится по инициативе правления товарищества собственников недвижимости, то бюллетени вручаются под расписку или направляются посредством почтового отправления (заказным письмом) только тем членам товарищества, которые не проживают постоянно в жилом доме, или их представителям, имеющим доверенность; для остальных членов товарищества бюллетени вручаются лично или размещаются в почтовых ящиках собственников помещений с письменным уведомлением об этом, размещенном в каждом подъезде дома.

Бюллетень для голосования на общем собрании, проводимом по инициативе правления товарищества, может быть послан члену товарищества по электронной почте. Бюллетень посылается председателем товарищества по заявлению члена товарищества с указанием электронной почты, утвержденной правлением товарищества.

Если годовое или внеочередное общее собрание членов товарищества проводится по инициативе одного или нескольких членов товарищества, то бюллетени в обязательном порядке вручаются под расписку или направляются посредством почтового отправления (заказным письмом) каждому члену товарищества или его представителю, имеющему доверенность. Одновременно с этим в каждом подъезде дома размещается письменное уведомление о рассылке бюллетеней посредством почтовых отправлений (заказными письмами).

17. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

Бюллетени для оформления решений членов товарищества рассылаются членам товарищества не менее чем за десять дней до даты окончания их приема.

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

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

19. Допускается проведение общего собрания в смешанной форме: очной и заочной. При такой форме проведения собрания при совместном присутствии членов товарищества обсуждаются вопросы повестки собрания, а решения по ним принимаются в письменном виде в ходе заочного голосования. При проведении общего собрания в смешанной форме должны быть соблюдены требования Жилищного кодекса и настоящего устава к порядку проведения общего собрания путем совместного присутствия членов товарищества и путем заочного голосования и принятия на них решения.

По заявлению члена товарищества бюллетени для голосования могут быть посланы ему по электронной почте, адрес которой указан им в соответствующем заявлении. Бюллетени для голосования с решениями членов товарищества по вопросам, вынесенным на голосование, могут быть посланы членами товарищества по электронной почте, по почте, доставлены ими лично или через представителя. При этом должны быть



соблюдены сроки принятия решений, предусмотренные ЖК РФ. Отсылку и прием бюллетеней осуществляет председатель товарищества.

20. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника 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.
21. При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания.
22. В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:
  - 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов товарищества;
  - 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
  - 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
  - 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
  - 5) сведения о лицах, подписавших протокол.
23. Решение собрания недействительно по основаниям, установленным Гражданским Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.
24. Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:
  - 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
  - 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;

- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
  - 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола..
25. Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.
26. Решение собрания вправе оспорить в суде член Товарищества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.
- Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.
27. Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.
28. Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.
29. Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников Товарищества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Участники соответствующего гражданско-правового сообщества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.
30. Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.
31. Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

32. По решению общего собрания членов товарищества собственников недвижимости полномочия правления и председателя товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособностью к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

## **10. Правление Товарищества**

1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.
2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года.
3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.
4. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.
5. Обязанности правления Товарищества:
  - 5.1. соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава Товарищества;
  - 5.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
  - 5.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, отчетов о финансовой деятельности и представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;
  - 5.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
  - 5.5. наем работников для обслуживания дома и увольнение их;
  - 5.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме;

- 5.7. ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 5.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 5.9. выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.
- 6. Заседание правления Товарищества созывается председателем Товарищества в сроки, установленные правлением, но не реже одного раза в три месяца.
- 7. Правление товарищества собственников недвижимости 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 списочного состава правления. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем товарищества, секретарем заседания правления товарищества или всеми членами правления, присутствующими на заседании.
- 8. При переизбрании председателя Товарищества правление Товарищества регламентирует время передачи дел и должности председателя Товарищества.
- 9. Правление Товарищества раскрывает членам Товарищества по их просьбе информацию о структуре и деятельности Товарищества в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами, регламентирует порядок непосредственного доступа членов Товарищества или их представителей к документации Товарищества и получения копий или выписок из документов.
- 10. Членом правления товарищества собственников недвижимости не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии товарищества. Член правления товарищества собственников недвижимости 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.
- 11. Товарищество и Правление товарищества в своей работе руководствуются Положением о правлении ТСН "Уют".
- 12. Если при годовом или внеочередном собрании членов ТСН новое правление не будет избрано, то полномочия прежнего правления продлеваются до избрания нового правления.

## **11. Председатель Товарищества**

1. Председатель Товарищества избирается на два года. Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений правления Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
2. Председатель Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества; разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении обслуживающего персонала Товарищества, должностных инструкций, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.
3. Председатель Товарищества может быть избран из числа членов правления общим собранием членов ТСН. Решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов членов товарищества или их представителей, участвующих в собрании.
4. Товарищество заключает с председателем Товарищества трудовой договор или выплачивает председателю Товарищества ежемесячное вознаграждение в порядке, предусмотренном действующим законодательством и решением общего собрания членов Товарищества.
5. Председатель Товарищества в своей работе руководствуется Положением о правлении ТСН “Уют”.

## **12. Ревизионная комиссия Товарищества**

1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на один год. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.
2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
3. Ревизионная комиссия:
  - 3.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
  - 3.2. представляет общему собранию:

- заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества;
- заключение об отчете о финансовой деятельности Товариществами и размерах обязательных платежей и взносов;
- заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

3.3. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

4. Товарищество и Ревизионная комиссия товарищества в своей работе руководствуются Положением о ревизионной комиссии ТСН “Уют”.

### **13. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
2. Товарищество собственников недвижимости по решению общего собрания собственников помещений может быть преобразовано в потребительский кооператив.
3. Общее собрание собственников недвижимости обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников недвижимости в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

### **14. Заключительное положение**

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса и Жилищного кодекса РФ, иных действующих нормативных актов и настоящего Устава.

22 (двадцать две) листов

W. H. T. T. 11/12/12

22- Feb 1907  
 104-1600053349  
 277690516213  
 2 me 1600053349  
 277690516213

