



Новая редакция устава утверждена  
протоколом № 3 очередного общего  
собрания членов Товарищества  
собственников жилья «Академик» от  
29 апреля 2013 г.

Председатель собрания:

 /Зарадская Л.Ф.

Секретарь собрания:

 /Сахибуллина В.Г.



# УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «АКАДЕМИК»

Республика Татарстан

город Казань

2013 г.

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Академик», именуемое в дальнейшем «товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Жилищного Кодекса, 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 собственников 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 в соответствии с Жилищным Кодексом 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: Товарищество собственников жилья «Академик».

1.3. Сокращенное наименование: ТСЖ «Академик».

1.4. Место нахождения товарищества: 420015, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Вишневского, д. 3.

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

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

управление многоквартирным домом;

выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции общего имущества в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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;

проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

принятие мер, необходимых 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;

получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;

представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе 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.

### **3. Правовой статус товарищества**

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

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

3.3. 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.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

### **4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

## **5. Средства и имущество товарищества**

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

5.2. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5.3. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества:

- обязательных целевых взносов на капитальный ремонт;

- обязательных целевых взносов на содержание и эксплуатацию здания;

- обязательных целевых взносов на приобретение коммунальных ресурсов;

- добровольных имущественных взносов и пожертвований;

- доходов в виде процентов от размещения денежных средств на банковских счетах и в банковских вкладах;

2) 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 и предоставлению коммунальных услуг;

3) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

4) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5) прочих поступлений.

5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.5. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

## **6. Хозяйственная деятельность товарищества**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Товарищество собственников жилья 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.

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

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты

расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели,

указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

## **7. Членство в товариществе**

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме, а также сособственники члена товарищества в соответствии с Семейным кодексом РФ. Те и другие выразили свое волеизъявление о вступлении в товарищество в заявлении, составленном в письменном виде.

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

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

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.

7.5. Членство в товариществе прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;

с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;

с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица, являющегося членом товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

7.7. 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.

7.8. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.7. устава товарищества, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

## **8. Права товарищества**

8.1. Товарищество вправе:

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

8.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, включая 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 законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.3. 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;

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

8.1.5. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданное товариществу собственников жилья в управление;

8.1.6. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

8.1.8. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

8.1.8. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

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

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

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

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

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

8.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

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

8.4. 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.

## **9. Обязанности товарищества**

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативно-правовых актов, а также устава товарищества.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса.

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. 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.

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

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

9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

9.1.10. 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.

9.1.11 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.

9.1.12 Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего 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.

## **10. Права членов товарищества**

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.

10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

10.1.6. Члены товарищества собственники 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 и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

10.1.7. Члены товарищества собственники 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.

10.1.8. Члены товарищества собственники жилья 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 (ревизора) 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества»;

## **11. Обязанности членов товарищества**

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

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

11.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

## **12. Органы управления 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.



### **13. Общее собрание членов товарищества**

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе:

- 1) правления,
- 2) любого члена товарищества,
- 3) ревизионной комиссии.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества также может быть произведено путем размещения объявлений в помещениях дома № 3 по улице Вишневого (на первом этаже каждого подъезда, на досках объявлений, на входных дверях, путем раскладывания в почтовые ящики). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения ;
- 4) повестка дня собрания.
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

13.3. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ на общем собрании членов товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.

13.5. 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.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины.

Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.

13.7. К 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, досрочное прекращение их полномочий;
- 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;

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

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

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

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

10) 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.

12) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом и федеральными законами.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.7.2, 13.7.5, 13.7.6, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

13.10. 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 части 3 статьи 45 Жилищного Кодекса РФ 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 по вопросам, поставленным на голосование).

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

13.12. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на 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 соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

## **14. Правление товарищества**

14.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества и компетенции общего собрания собственников помещений. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме..

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

14.4.12. Решение о любых сделках товарищества на сумму свыше 20 000 рублей не могут быть приняты единолично председателем товарищества или управляющей компанией (управляющим), но в обязательном порядке принимаются правлением товарищества.

14.5. Заседание правления созывается его председателем или любым из членов.

14.6. 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. 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.

## **15. Председатель правления**

15.1. Председатель правления избирается на срок, равный двум календарным годам правлением товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

15.2. 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 товарищества 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

## **16. Конфликт интересов.**

16.1. Лицами, заинтересованными в совершении товариществом тех или иных сделок, в том числе сделок с другими организациями и гражданами (далее – «заинтересованные лица»), признаются председатель правления, управляющий, а также лицо, входящее в правление или ревизионную комиссию, которые могут извлекать выгоду из пользования и распоряжения имуществом товарищества.

Заинтересованность в совершении товариществом тех или иных действий, в том числе сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и товарищества.

16.2. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы товарищества и не должны использовать или допускать использование имущества товарищества, имущественных и неимущественных прав, информации о деятельности и планах товарищества в целях, противоречащих интересам товарищества.

16.3. В случае, если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть товарищество, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и товарищества, оно обязано сообщить о своей заинтересованности общему собранию или правлению или ревизионной комиссии до момента принятия решения о сделке и получить одобрение правления товарищества.

16.4. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением требований настоящей статьи, может быть признана судом недействительной.

16.5. Заинтересованное лицо несет перед товариществом ответственность в размере убытков, причиненных им товариществу. Если убытки причинены несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед товариществом является солидарной.

## **17. Ревизионная комиссия (ревизор)**

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

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

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

17.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

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

17.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

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

## **18. Реорганизация и ликвидация товарищества**

18.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

18.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

18.4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса. Решение о выделении товарищества может быть принято на

общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

18.5. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.6. 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.

