

209938

**УТВЕРЖДЕН**

Общим собранием членов Товарищества  
Протокол № 1/2015 от «08» ИЮЛЯ 2015 г.

Председатель Общего собрания:

Дмитриев В. А. /Дмитриев В. А./

Секретарь Общего собрания:

Сафронова С. Н. /Сафронова С. Н./

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников недвижимости**  
**«Уют»**

Республика Татарстан  
город Казань 2015 год



## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Уют» (прежнее наименование Товарищество собственников жилья «Уют»), ранее зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан 23 июля 2008 года и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1081690044985, в дальнейшем именуемое «Товарищество», является некоммерческой корпоративной организацией и создано собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 47 по улице Ульянова-Ленина в городе Казани в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и других нормативно-правовых актов.

Настоящая редакция устава Товарищества утверждена Общим собранием членов Товарищества (Протокол № 1/2015 от «08» ~~сентября~~ 2015 г.) в связи с изменением адреса места нахождения Товарищества и в целях приведения наименования Товарищества и устава Товарищества в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»).

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

**Товарищество собственников недвижимости «Уют».**

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН «Уют».

1.3. Место нахождения Товарищества: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д. 47, кв. 15.

1.4. Товариществом собственников недвижимости признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления Общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.5. 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, имеет самостоятельный баланс. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.7. Число членов Товарищества, создавших Товарищества должно превышать более пятидесяти процентов голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

## 2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации прав собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению недвижимого имущества в многоквартирном доме, распределения между



собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- деятельность по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирных домах;

- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в многоквартирном доме;

- защита прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в многоквартирном доме;

- осуществление прав собственника имущества, находящегося в собственности Товарищества;

- осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирных домах.

2.3. Товарищество может осуществлять приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества, а так же приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

2.4. Виды деятельности, выходящие за пределы уставной, но не противоречащие действующему законодательству, признаются действительными.

### 3. Права Товарищества

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

3.1.1. 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;

3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и уставом Товарищества;

3.1.3. 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;

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

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

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



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

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

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке использовать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.3. Получать в пользование, либо получать и приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки осуществления жилищного законодательства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к этому дому выделенных земельных участков;

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

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

3.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке 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. Обязанности Товарищества.

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. Обеспечивать выполнение требований, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

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

4.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

4.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии их долям в праве общей собственности на общее имущество;

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

4.1.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений своим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;



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

4.1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти Республики Татарстан, установленные Жилищным Кодексом РФ.

4.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Республики Татарстан, 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 в новой редакции либо копию изменений в устав 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.

## 5. Средства и имущество Товарищества

5.1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

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

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

5.4. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые в соответствии с целями и предметом деятельности Товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

5.5. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном 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 многоквартирном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в многоквартирном доме;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,



ходящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

5) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного 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.

5.6. Собственники помещений в многоквартирных домах владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах.

5.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путём его реконструкции.

5.8. 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.

5.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

5.10. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

5.11. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.

5.12. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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

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

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

5.15. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения в многоквартирном доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме указанного собственника.

5.16. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.17. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим жилищным законодательством Российской Федерации. Границы между смежными помещениями могут быть



изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

## 6. Членство в Товариществе

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

6.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

6.4. Реестр членов Товарищества 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.

6.5. Член Товарищества обязан:

- выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Товарищество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если участие необходимо для принятия таких решений;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;
- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товарищества;
- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество;
- соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила), утверждаемые Общим собранием;
- участвовать в образовании имущества Товарищества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены законодательством и Уставом Товарищества;
- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;



- предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 6.4. настоящей статьи, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении;

- обеспечить выполнение требований Устава Товарищества и Правил аренды, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;

- выполнять иные обязанности, вытекающие из Жилищного кодекса РФ, Устава Товарищества, решений общего собрания Товарищества.

6.6. Неиспользование собственниками принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения собственников полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

6.7. Член Товарищества имеет право:

- получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества. Обжаловать действия должностных лиц Товарищества;
- обжаловать решения органов Товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом;
- предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- участвовать лично либо через представителя в управлении делами Товарищества в порядке, предусмотренном Уставом Товарищества;
- в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом и Уставом Товарищества, получать информацию о деятельности корпорации и знакомиться с ее бухгалтерской и иной документацией;
- избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- добровольно выйти из Товарищества;
- требовать, действуя от имени Товарищества (пункт 1 статьи 182 Гражданского Кодекса РФ), возмещения причиненных ей убытков (статья 53.1 Гражданского Кодекса РФ);
- оспаривать, действуя от имени Товарищества (пункт 1 статьи 182 Гражданского Кодекса РФ), совершенные ей сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 Гражданского Кодекса РФ или иными законами, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Товарищества;
- иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

6.8. Члены Товарищества имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 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;

- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

- иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

## **7. Определение долей участия членов Товарищества**

7.1. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренных в метрах квадратных общей площади.

Доля участия члена Товарищества устанавливается равной его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.2. На Общем собрании Товарищества член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия.

## **8. Органы управления Товариществом**

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

## **9. Общее собрание Товарищества**

9.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом.

9.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

9.2.1. Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования ее имущества;

9.2.2. Определение порядка приема в члены Товарищества и исключения из числа ее членов;

9.2.3. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

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

9.2.5. Избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

9.2.6. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

9.2.7. 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.



9.2.8. Принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских ссуд.

9.2.9. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

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

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

9.2.12. Одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения Товариществом имущества стоимостью свыше 300 000 (триста тысяч) рублей.

9.2.13. Одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения Товариществом недвижимого имущества, независимо от суммы сделки.

9.2.14. Одобрение сделок по сдаче в аренду или иное срочное и бессрочное пользование имущества Товарищества на сумму свыше 300 000 (триста тысяч) рублей.

9.2.15. Одобрение сделки в процессе обычной хозяйственной деятельности, сумма платы по которой составляет более 300 000 (триста тысяч) рублей.

9.2.16. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.

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

9.2.18. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

9.2.19. 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.

9.2.20. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества.

9.2.21. Принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств Товарищества;

9.2.22. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, предусмотренным п. п. 9.2.3., 9.2.8., 9.2.9., настоящей главы 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.

9.3. Общее собрание членов Товарищества также имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

9.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более 51 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума решения принимаются путем заочного голосования на основании сбора бюллетеней.



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

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

9.6. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое Общее собрание членов Товарищества.

Проводимые помимо годового Общего собрания членов Товарищества являются внеочередными.

9.7. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается Общее собрание, одним из следующих вариантов (или путём сочетания нескольких вариантов) не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания:

- в письменной форме путём вручения каждому члену Товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путём опубликования уведомления в глобальной сети Интернет на официальном сайте Товарищества;
- путём размещения уведомления на информационных стендах в каждом подъезде многоквартирного дома.

В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются:

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

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

9.8. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования-передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений членов Товарищества, поставленным на голосование в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.

9.9. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приёма.

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

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



9.11. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания. В протоколе Общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- правомочия Общего собрания членов Товарищества (наличие кворума);
- сведения о лице, по инициативе которого созывалось данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приёма решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны были передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- вопросы, поставленные на голосование;
- решения, принятые Общим собранием;
- итоги голосования.

9.12. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирных домах, лицом, по инициативе которого было созвано такое собрание, путём размещения на информационных стендах в каждом подъезде многоквартирного дома, а также могут быть опубликованы в глобальной сети Интернет на официальном сайте Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

9.13. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения таких членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по адресу (место нахождения) Товарищества.

9.14. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании.

Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества с нарушением требований Жилищного кодекса 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 учётом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного члена Товарищества не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения являются несущественными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному члену Товарищества.

## 10. Правление Товарищества

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

10.2. Правление Товарищества избирается Общим собранием из числа членов Товарищества сроком на 2 (два) года с правом переизбрания.

10.3. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также



поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

10.4. Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

10.5. Обязанности правления Товарищества:

- соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения Товариществом имущества стоимостью свыше 100 000 (Сто тысяч) рублей, но не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
- одобрение сделок по сдаче в аренду или иное срочное и бессрочное пользование имущества Товарищества на сумму свыше 100 000 (Сто тысяч) рублей, но не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
- одобрение сделки в процессе обычной хозяйственной деятельности, сумма оплаты по которой составляет более 100 000 (Сто тысяч) рублей, но не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава.

10.6. Заседание Правления созывается председателем не реже, чем один раз в квартал.

10.7. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правления оформляются протоколом и принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на заседании Правления.

## 11. Председатель правления Товарищества

11.1. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя на 2 (Два) года с правом переизбрания.

11.2. Председатель Правления:

- действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы;
- обеспечивает выполнение решений Правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;
- 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 Жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

Председатель Правления подотчетен Правлению и Общему собранию, обеспечивает выполнение решений Общего собрания и Правления.

11.3. Заместитель Председателя Правления избирается Правлением Товарищества из состава членов Правления одновременно с Председателем Правления, с учетом мнения Председателя Правления, большинством членов Правления от общего количества членов Правления на срок полномочий Председателя Правления.

11.4. Заместитель Председателя Правления исполняет свои полномочия и обязанности под руководством Председателя Правления.

11.5. Заместитель Председателя Правления обязан исполнять полномочия Председателя Правления в период его временного отсутствия на основании приказа Председателя Правления.

## **12. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества**

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием на 2 (Два) года с правом переизбрания.

12.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

12.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

12.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже одного раза в год, представляя Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

- предоставляет Общему собранию Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед Общим собранием Товарищества о своей деятельности.

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

13.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

13.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в потребительский кооператив.

13.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.





В данном документе прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью 14 (Четырнадцать) листов  
Председатель правления  
ТСЖ «Уют»

Мемориальная книга  
В Единый государственный реестр  
недвижимости  
№ 15  
102 16 90 00  
102 16 90 00  
Экземпляр документа  
и регистрируется  
в Едином государственном реестре  
недвижимости  
Подпись: *К. Сиди*  
М.П.

