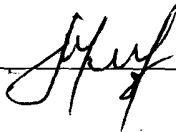


**УТВЕРЖДЕНО:**  
Решением Общего собрания собственников  
Протокол №2 от « 15 » февраля 2015г.

Председатель собрания

  
Хуснутдинов Ш.Н.

# У С Т А В

Товарищества собственников недвижимости  
«Темп-36»

город Казань  
2015г.

## **Общие положения**

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Темп-36», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением собственников помещений многоквартирного дома №28 по ул. Волгоградская города Казани в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, иными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Товариществом собственников недвижимости является некоммерческая организация, добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. Товарищество осуществляет деятельность за счет членских взносов своих членов, а также иных источников, предусмотренных Уставом.

1.4. Товарищество, являясь некоммерческой организацией, не ставит своей целью извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ. Средства, полученные товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества, а могут направляться исключительно на общие цели товарищества, определенные коллективным решением его членов.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, штамп и иные реквизиты, расчетный и иные счета в банке.

1.7. Товарищество собственников недвижимости отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

## **2. Наименование и место нахождения товарищества**

2.1. Полное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Темп-36».

2.2. Краткое наименование: ТСН «Темп-36».

2.3. Место нахождения Товарищества: Республика Татарстан, город Казань.

## **3. Цели деятельности товарищества**

3.1. Обеспечение сохранности жилого фонда.

3.2. Проведение единой политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по технической эксплуатации жилищного фонда.

3.3. Обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту жилищного фонда собственниками или управляющими организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилого фонда.

3.4. Совместное управление имуществом в многоквартирном доме в рамках положений Жилищного кодекса, иного действующего законодательства Российской Федерации.

3.5. Оптимальное расходование средств, направляемых на техническую эксплуатацию жилищного фонда.

3.6. Оказание различного рода услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

3.7. Улучшение обслуживания и технической эксплуатации жилищного фонда.

3.8. Оказание консультационных и информационных услуг членам товарищества.

## **4. Предмет деятельности товарищества**

4.1. Реализация собственниками прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

4.2. Сохранение и приращение недвижимости в многоквартирном доме.

4.3. Распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по технической эксплуатации жилищного фонда.

4.4. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. Обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования объектами недвижимости в многоквартирном доме.

4.6. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации и ремонту объектов общей собственности в многоквартирном доме.

4.7. Заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

4.8. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

4.9. Получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог общего недвижимого имущества в многоквартирном доме и под гарантии государственных и муниципальных органов.

4.10. Осуществление хозяйственной деятельности в рамках положений Жилищного кодекса РФ и настоящего Устава.

4.11. Представление общих интересов собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

4.12. Защита законных прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

## **5. Правовой статус товарищества**

5.1. Товарищество считается образованным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке, может иметь в собственности обособленное имущество, от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, заключать договоры, быть истцом и ответчиком в суде, иметь самостоятельный баланс.

## **6. Права товарищества**

6. Товарищество имеет право:

6.1. 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.

6.2. 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 уставом товарищества цели.

6.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

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

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

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

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

6.8.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

6.8.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

6.9. В случае невнесения установленных платежей собственниками жилых и нежилых помещений в течение 3 месяцев товарищество, пользуясь правами обслуживающей организации, имеет право прекращать предоставление частично или полностью услуг:

- по выдаче какой-либо информации, справок и подобные им услуги;
- производить отключение электроэнергии, водоснабжения при наличии технических возможностей.

6.10. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах свыше 3 месяцев товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов с возмещением судебных издержек за счет собственников помещений.

Собственники помещений, несвоевременно или не полностью внесшие оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить товариществу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока по день фактической выплаты включительно.

6.11. Товарищество может от своего имени представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

## **7. Обязанности товарищества**

Товарищество собственников недвижимости обязано:

7.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

7.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

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

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

7.5. 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.

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

7.7. 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.

7.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

## **8. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**

8.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются, и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

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

8.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

## **9. Участие собственников помещений в формировании имущества товарищества. Средства и имущество товарищества.**

9.1. Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и 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 органами управления товарищества собственников жилья.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья.

Собственники помещений обязаны оплачивать коммунальные и иные представленные им услуги не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, через расчетный счет или кассу товарищества по счетам-фактурам или квитанциям установленного образца.

9.2. Начисления и сборы с собственников помещений на любые дополнительные расходы товарищество может производить при условии утверждения их общим собранием членов товарищества. Порядок образования специальных фондов также определяется общим собранием членов товарищества.

9.3. Общее собрание ежегодно при утверждении хозяйственно-финансового плана определяет обязанности собственников помещений в отношении регулярных платежей, взносов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

Размер обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания членов товарищества собственников жилья. Если такое решение не принято, размер обязательных платежей и взносов определяется по расценкам, устанавливаемым органом местного самоуправления для обслуживания государственных и муниципальных многоквартирных жилых домов.

Оплата коммунальных услуг производится собственниками жилых помещений по показаниям приборов потребления, установленных в принадлежащих им помещениях. При отсутствии приборов учета оплата производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, устанавливаемых органом местного самоуправления для государственных и муниципальных многоквартирных жилых домов.

9.4. Первый финансовый год товарищества начинается с даты его государственной регистрации и заканчивается 31 декабря того же года. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

9.5. Средства товарищества собственников жилья 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.

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

## **10. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

10.1 Доля участника – доля каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональная доле принадлежащих ему помещений, измеряемых в квадратных метрах общей площади, а также доля голосов на общем собрании членов товарищества собственников жилья, исходя из отношения – 1 квадратный метр – 1 голос. Округление до 1 голоса производится от 0,5 квадратного метра.

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

10.3 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 предшествующего собственника такого помещения.

10.4 Собственник помещения в многоквартирном доме не в праве:

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

- 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.

## **11. Членство в товариществе**

11.1 Членами товарищества собственников жилья могут стать физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме.

11.2 Членство в товариществе собственников жилья у собственников жилых и (или) нежилых помещений возникает на основании добровольного письменного заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

11.3 В случае если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе собственников жилья.

11.4 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.

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

11.6 Членство в товариществе собственников жилья прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;

- с момента прекращения права собственности физического лица на имущество в связи с его смертью;

- в связи с ликвидацией товарищества собственников недвижимости.

11.7 При отчуждении помещения членом товарищества либо смерти гражданина – члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору становятся членами товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном доме и заявления, подтверждающего добровольное волеизъявление, при этом их доля участия определяется в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, настоящим Уставом.

11.8 Собственник помещения вправе с учетом требований действующего законодательства РФ и настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения и пользования.

11.9 Собственники жилых и (или) нежилых помещений обязаны выполнять законные требования товарищества собственников недвижимости.

## **12. Порядок и условия приема в члены товарищества**

12.1 Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право по своему волеизъявлению стать членом товарищества.

12.2. Для приема в члены товарищества необходимо подать на имя председателя товарищества заявление с приложением копий свидетельства о государственной регистрации права на собственность и технического паспорта на занимаемое жилое и (или) нежилое помещение.

12.3. В течение одного месяца со дня подачи заявления правление товарищества выносит свое решение о приеме или отказе в членстве, оформленное протоколом заседания правления.

12.4. При возникновении спорных ситуаций вопрос о приеме в члены товарищества выносится на ближайшее собрание членов товарищества.

12.5. Собственник помещения, не желающий становиться членом товарищества, обязан заключить договор с товариществом собственников недвижимости, в котором оговариваются права и обязанности сторон по содержанию принадлежащего члену помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

### **13. Порядок и условия выхода члена товарищества из его состава**

13.1. Член товарищества вправе по своему усмотрению выйти из товарищества.

13.2. Для выхода из товарищества необходимо подать заявление на имя председателя товарищества.

13.3. Не позднее одного месяца после подачи заявления о выходе из товарищества правление обязано определить порядок выполнения членом товарищества принятых на себя обязательств по отношению к другим членам товарищества и товариществу в целом.

13.4. Целевые отчисления на содержание товарищества, членские взносы и целевые вклады при выходе из товарищества возврату не подлежат.

13.5. Решение о выходе члена товарищества из его состава оформляется протоколом.

### **14. Права членов товарищества**

14. Член товарищества имеет право:

14.1. Самостоятельно без согласования с другими членами товарищества распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности жилыми и (или) нежилыми помещениями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.2. Принимать участие в общих собраниях членов товарищества с правом решающего голоса как лично, так и через своего представителя по доверенности (один представитель может одновременно представлять не более трех членов товарищества), предлагать кандидатуры, а также избирать, и быть избранным в органы управления и контроля товарищества.

14.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе органов управления и контроля.

14.4. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

14.5. Получать информацию о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

14.6. Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и других необходимых платежей.

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

14.8. Пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых товариществом.

14.9. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещениях с соблюдением требования законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

### **15. Обязанности членов товарищества**

15. Член товарищества обязан:

15.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство Российской Федерации, а также выполнять требования настоящего Устава, решения высшего и исполнительного органов товарищества.

15.2. Оказывать содействие товариществу в осуществлении им своей деятельности.

15.3. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания объектов недвижимого имущества в многоквартирном доме.

15.4. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с реконструкцией, технической эксплуатацией, в том числе капитального ремонта общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных и иных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

15.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

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

15.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с органами управления товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объекту права собственности.

15.8. Обеспечить доступ третьим лицам в жилые и (или) нежилые помещения в случаях аварийной ситуации, необходимости восстановления объектов общей долевой собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

15.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу им 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.

15.10. Использовать жилые и (или) нежилые помещения по их прямому назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством РФ, настоящим Уставом, решениями общего собрания членов товарищества или в соответствии с условиями заключенных договоров.

15.11. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о его обязательствах товариществу.

15.12. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами и настоящим Уставом.

## **16. Органы управления товарищества собственников жилья**

Органами управления товарищества собственников жилья являются: общее собрание членов товарищества, правление товарищества, председатель товарищества.

## **17. Общее собрание членов товарищества**

17.1. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости является высшим органом управления товарищества, и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

17.2. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

17.2.1. внесение изменений в устав товарищества и утверждение устава в новой редакции;

17.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационного баланса;

17.2.3. избрание правления, председателя и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора, досрочное прекращение их полномочий;

17.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

17.2.5. образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

17.2.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

17.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

17.2.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

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

17.2.10. принятие и изменение по представлению правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

17.2.11. определение размера вознаграждения членов правления, председателя и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

17.2.12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

17.2.13. другие вопросы, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.



17.3. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления и председателя товарищества.

## **18. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества**

18.1. Члены товарищества обязаны ежегодно проводить общее собрание членов товарищества. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также уведомления о принятых ими решениях устанавливаются общим собранием членов товарищества.

18.2. Общие собрания членов товарищества собственников жилья, проводимые помимо годового собрания членов товарищества, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

18.3. Общее собрание членов товарищества 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 собрание.

18.4. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества должно быть размещено в помещении многоквартирного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме не позднее, чем за 10 дней до дня проведения собрания.

18.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, 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;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

18.6. Общее собрание членов товарищества ведет председатель товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

18.7. Возможно голосование посредством опроса в письменной форме.

18.8. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 17.2.2., 17.2.6, 17.2.7. принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего собрания голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

18.9. Общее собрание членов товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

18.10. Решения, принятые общим собранием членов товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещения в данном доме путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении многоквартирного жилого дома, определенном решением общего собрания членов товарищества и доступном для всех собственников помещений, не позднее, чем через десять дней со дня принятия этих решений.

18.11. Протоколы общих собраний членов товарищества и их решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

18.12. Решение общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех, кто не принимал участие в голосовании.

## **19. Общее собрание членов товарищества в форме заочного голосования**

19.1. 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 уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

19.3. 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».

## **20. Голосование на общем собрании членов товарищества собственников жилья**

20.1. Правом голосования на общем собрании членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме – члены товарищества собственников жилья. Голосование на общем собрании членов товарищества осуществляется членом товарищества как лично, так и через своего представителя.

20.2. Представитель члена товарищества на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

20.3. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

20.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

20.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

20.6. 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 членом товарищества 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 члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признания указанного решения недействительным в целом.

## **21. Правление товарищества**

21.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется коллегиальным исполнительным органом - правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества.

21.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества в количестве трех человек на два года.

21.3. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться любым из его членов в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления.

21.6. Заседание правления товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества оформляется протоколом.

## **22. Обязанности правления товарищества**

22.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества.

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

- 22.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения.
- 22.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.
- 22.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.
- 22.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 22.7. Ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
- 22.8. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества.
- 22.9. Выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

### **23. Председатель товарищества**

- 23.1. Председатель товарищества избирается сроком на два календарных года.
- 23.2. К компетенции председателя товарищества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.
- 23.3. Председатель товарищества обеспечивает выполнение решений общего собрания членов и правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 23.4. Председатель руководствуется в своей деятельности действующим законодательством РФ, настоящим Уставом, решениями общего собрания и правления.
- 23.5. Председатель должен контролировать деятельность всех работников товарищества и требовать исполнения ими своих должностных обязанностей.
- 23.6. 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.
- 23.7. Председатель товарищества имеет право:
- 23.7.1. издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества;
- 23.7.2. открывать расчетные и иные счета;
- 23.7.3. действовать и подписывать от имени товарищества платежные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;
- 23.7.4. разрабатывать и утверждать положения и инструкции для всех должностных лиц, участвующих в технической эксплуатации жилищного фонда.
- 23.8. В случае переизбрания в соответствии с действующим законодательством председатель товарищества в 10-дневный срок обязан:
- подготовить к передаче всю имеющуюся техническую документацию;
  - предоставить ревизионной комиссии необходимую документацию для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности за весь период своей работы;
  - подготовить акт передачи материальных ценностей, хозяйственного инвентаря;
  - по акту передать новому председателю товарищества печать товарищества и все перечисленные выше документы.

### **24. Бухгалтерский учет и отчетность товарищества. Структура коммунальных платежей. Смета на год.**

- 24.1. Ведение бухгалтерского учета и сдача отчетности товарищества ведется в соответствии с законодательством Российской Федерации наемным работником (бухгалтером), либо со специализированной организацией с заключением соответствующего договора.
- 24.2. Для осуществления отдельных видов учетной работы, в частности, учет поступлений платы за коммунальные услуги и распечатка счетов-фактур (квитанций) для оплаты коммунальных и иных платежей, передача сведений о начислениях и оплатах в органы социальной защиты населения для получения субсидий (льгот), агентские услуги по сбору коммунальных платежей, может быть заключен договор с организацией, оказывающей соответствующие услуги.
- 24.3. Сбор коммунальных платежей (плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализирование), отопление, электроснабжение, плата за вывоз твердых бытовых отходов и иные) является

посреднической деятельностью по закупке по поручению собственников помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг, не является выручкой от реализации услуг товарищества собственников жилья, не входит в налогооблагаемый доход. Указанные платежи товарищество собственников недвижимости перевыставляет собственникам недвижимости без какой-либо наценки строго по тарифам поставщиков соответствующих услуг, таким образом, является агентом (посредником) по сбору и перечислению коммунальных платежей. При увеличении стоимости соответствующих услуг поставщиков, утверждение новых тарифов на коммунальные услуги общим собранием товарищества не требуется, и доводится до членов товарищества при предоставлении счетов-фактур (квитанций). За услуги по сбору коммунальных платежей товарищество взимает агентское вознаграждение, размер которого утверждается на общем собрании. Агентское вознаграждение является выручкой от реализации услуг товарищества, и облагается соответствующими налогами.

24.4. Плата за управление домом складывается из заработной платы работников управления (председатель товарищества, члены правления, члены ревизионной комиссии), и наемных работников: бухгалтера, паспортистки, слесаря-сантехника, электрика, дворника, с соответствующими начислениями на них платежей в соответствии с законодательством. Расчет указанной платы с квадратного метра указывается в смете на соответствующий год. Плата за управление домом является выручкой от реализации услуг товарищества собственников недвижимости, как юридического лица, по управлению домом, и облагается соответствующими налогами.

24.5. Вносы на текущий ремонт и текущее обслуживание дома, являются фондом накопления, и используются целевым назначением для проведения текущего ремонта и обслуживания, а также осуществления платежей аварийного характера и иных платежей, не предусмотренных сметой. При осуществлении текущего ремонта собственными силами, соответствующая сумма является выручкой от реализации услуг товарищества собственников недвижимости, как юридического лица, по текущему ремонту дома, и облагается соответствующими налогами. Размер платы на текущий ремонт и обслуживание дома с квадратного метра утверждается решением общего собрания.

24.6. Вносы на капитальный ремонт дома, используется целевым назначением для проведения капитального ремонта, сбор средств осуществляется на специальном счете по накоплению и использованию средств на капитальный ремонт. При осуществлении капитального ремонта собственными силами, соответствующая сумма является выручкой от реализации услуг товарищества, как юридического лица, по капитальному ремонту дома, и облагается соответствующими налогами. Размер платы на капитальный ремонт дома с квадратного метра утверждается решением общего собрания. Решение о выборе формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора принимается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

## **25. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества. Контроль деятельности товарищества**

25.1. Для осуществления контроля за хозяйственной и иной деятельностью товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора).

В состав ревизионной комиссии (ревизором) могут быть избраны лица, не являющиеся членами товарищества, при условии постоянного жительства в доме, обслуживаемым товариществом, преимущественно при наличии экономического или юридического образования. При этом члены правления, их представители, председатель товарищества не могут входить в состав ревизионной комиссии. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на два года в количестве, определяемом собранием. При выбытии члена ревизионной комиссии на ближайшем общем собрании проводятся выборы на вакантное место нового члена ревизионной комиссии до окончания полномочий.

25.2. Заседание ревизионной комиссии правомочно, если на нем присутствуют более половины всех ее членов.

25.3. Решение ревизионной комиссии (ревизора) считается принятым, если за него проголосовало более половины всех ее членов.

25.4. Председатель ревизионной комиссии избирается простым большинством голосов ее членов. Председатель ревизионной комиссии организует ее работу.

25.5. Ревизионная комиссия обязана:

- проводить ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже 1 раза в год;
- готовить отчет по результатам годовой проверки и представлять его для ознакомления правлению, представлять общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- проводить внеплановые ревизии по письменному запросу членов товарищества, обладающих в сумме не менее одной десятой всех голосов товарищества;

Международная ИОНС России 2018 г.  
В единый государственный реестр юридических лиц внесена запись  
« 05 » марта  
ОГРН 715169001765  
Должность ст. юриста  
Подпись И.И. Маурин  
М.П.  
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе