

## УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников  
помещений в многоквартирном доме №27  
по ул. Некрасова г. Казани

Протокол №1

от «17» декабря 2013г.

Председатель собрания:



/Мальченкова Ю.А./

Секретарь собрания:



/Трубаев Е.П./

# УСТАВ

## Товарищества собственников жилья «Некрасова-27»

г.Казань, 2013г.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий устав является уставом Товарищества собственников жилья «Некрасова-27» (далее по тексту- Товарищество), зарегистрированный на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №27 по ул. Некрасова г. Казани (протокол №1 от 14 декабря 2013 года) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями гражданского законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Некрасова-27».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Некрасова-27».

1.4. Место нахождения Товарищества: 420012, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Некрасова, д.27.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

## **2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

2.1. Товарищество собственников жилья «Некрасова-27» (далее- Товарищество)- некоммерческая организация, созданная при объединении собственников помещений в многоквартирном доме, с целью:

- 1) эффективного совместного управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу, указанному в п.1.4 настоящего Устава, а также обеспечение эксплуатации этого комплекса и распоряжения им в установленных законодательством пределах;
- 2) реализации собственниками помещений в многоквартирном доме (далее- собственники) прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению общим имуществом;
- 3) сохранения и приращения общего имущества, находящегося в общей долевой собственности;
- 4) распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- 5) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- 6) обеспечения коммунальными услугами собственников, а также и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- 7) обеспечения соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами правил пользования помещениями, местами общего пользования.

2.2. Для совместного управления комплексом общего недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества, владения, пользования и



19) иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству и соответствующие целям деятельности Товарищества.

### **3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а также законодательными актами субъектов Российской Федерации 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. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25.

Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.2. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.3. Доля в общем имуществе, принадлежащая члену товарищества в комплексе недвижимого имущества, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности члена товарищества на помещения в этом комплексе.

4.10. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Жилищным кодексом РФ и уставом.

4.11. Не использованные членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в комплексе недвижимого имущества.

## **5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных взносов и иных взносов, определенных отдельным решением Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;
- платежей арендаторов и обязательных платежей членов Товарищества для покрытия расходов на содержание и ремонт общего имущества, и оплату услуг, предоставляемых через Товарищество;
- платежей и взносов Собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества;
- передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, на отдельные виды услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий;
- прочих поступлений, не запрещенных действующим законодательством.

5.3. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым на Общем собрании Товарищества.

5.4. По решению Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества задачам.

Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.

5.5. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от Собственников для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе



капитальный) общего имущества Товарищества и оплату услуг, предоставляемых через Товарищество.

5.6. Собственники и арендаторы оплачивают предоставленные им через Товарищество коммунальные услуги. Собственники также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг арендаторами домов, принадлежащих Собственнику.

5.7. Начисления и сборы с Собственников на любые дополнительные расходы Товарищество может производить при условии утверждения их Общим собранием в установленном порядке.

5.8. Товарищество ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет своим решением размер обязательных платежей связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, устанавливая сроки и процедуру их внесения и приема.

5.9. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься Собственниками и приниматься Товариществом вместе с обязательными платежами.

5.10. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

## **6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

6.2. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, или, по решению Общего собрания, направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

## **7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

7.1. Членами Товарищества являются Собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые выразили свое волеизъявление быть членами Товарищества путем подачи заявления.

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

7.3. Права и законные интересы членов Товарищества, не обладающих дееспособностью в полном объеме, а также недееспособных, представляют их родители, опекуны или попечители.

8) осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

9) осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

10) осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

11) осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

12) принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, определяемом действующим законодательством;

13) осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению Общего собрания членов Товарищества;

14) совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству и Уставу Товарищества.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников, Товарищество вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку земельных участков;

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 по управлению домом 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.

8.5. Товарищество собственников жилья как некоммерческая организация вправе добровольно объединяться с другими ТСЖ в ассоциацию (союзы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов Товариществ собственников жилья.



## 9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

### 9.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, изменений к нему, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего устава товарищества;

2) заключать от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ в соответствии с законодательством договора управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, договора об оказании коммунальных услуг и прочие договора в интересах членов товарищества;

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества путем заключения в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

4) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

5) в случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

6) осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам домов управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за помещения, коммунальные и прочие услуги;

7) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

8) осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

9) устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

10) устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

11) выдавать собственникам помещений в многоквартирном доме справки и иные документы в пределах своих полномочий;

12) вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию, обеспечивать сохранность этой документации;

13) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти Республики Татарстан. Реестр членов товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах и принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество дома;

14) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Республики Татарстан в течение трех месяцев с момента государственной регистрации Устава в новой редакции копию Устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав товарищества;

15) выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член товарищества имеет право:

1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, в том числе получать информацию о деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

3) добровольно выйти из состава членов Товарищества;

4) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

10.2. Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений имеют 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;

10.3. Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

10.4. Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений 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 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 домов по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений 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.

## 11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

### 11.1. Член Товарищества обязан:

1) выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий;

2) бережно относиться к общему имуществу Товарищества, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на территории многоквартирного дома;

3) поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования и содержания помещений и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

4) своевременно оплачивать установленные взносы и вносить обязательные платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества Товарищества, а также платежи за коммунальные услуги в порядке, установленном Правлением Товарищества.

Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества Товарищества с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;

5) нести бремя содержания принадлежащего ему помещения. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества Товарищества в соответствии с долями участия. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества Товарищества;

6) не нарушать прав других собственников помещений;

7) допускать в принадлежащее члену Товарищества помещение представителей Товарищества и третьих лиц, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

13.5. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не ранее 60 (шестидесяти) дней и не позднее 180 (ста восьмидесяти) дней после окончания финансового года.

13.6. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.7. Организация общего собрания членов Товарищества:

1) уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется Правлением каждому члену Товарищества заказным письмом или вручается ему под расписку, либо вывешивается Правлением на досках объявлений, имеющихся на территории многоквартирного дома. Уведомление направляется или вывешивается не позднее чем за 10 (десять) дней до даты проведения собрания.

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства или послано посредством электронной почты на адрес, который будет указан членом Товарищества и заверен его подписью.

2) в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения собрания (собрание или заочное голосование), дата, место и время проведения общего собрания либо сроки проведения заочного голосования, выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес (место), где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня;

3) Каждый член Товарищества имеет право участвовать в Общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов пропорционально доле участия в общем имуществе.

Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в котором он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства;

4) член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ;

5) общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на общем собрании кворума решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой принимаются путем проведения заочного голосования;

6) общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.



Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п.13.11 настоящего Устава.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников домов, не являющихся членами Товарищества.

7) на общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники домов, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

8) решение общего Собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование (передаче бюллетеней);

9) в случае проведения собрания в форме заочного голосования к уведомлению о проведении собрания, предусмотренном п.13.8.2 настоящего Устава, дополнительно прилагается бюллетень голосования. На бланке бюллетеня указываются адрес (место) приема бюллетеней, даты начала и окончания приема бюллетеней по указанному адресу, образцы проставления отметок о голосовании.

10) в бюллетени заочного голосования, указываются фамилия, имя и отчество члена Товарищества, имеющего право на участие в голосовании, и доля его участия в Товариществе, ссылка на правоустанавливающий документ на помещение в многоквартирном доме, принадлежащее указанному члену Товарищества. По каждому вопросу, включенному в повестку дня, должны содержаться графы для выражения волеизъявления члена Товарищества, с формулировками «за», «против» или «воздержался». Бюллетень заверяется личной подписью члена Товарищества либо его представителем (при условии приложения оригинала или нотариальной копии доверенности, оформленной в установленном Гражданским кодексом РФ порядке).

11) принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, бюллетени которых получены до даты окончания их приема.

12) подсчет результатов заочного голосования производится ревизионной комиссией.

13) общее собрание членов Товарищества, проводимое в форме заочного голосования, считается состоявшимся при получении бюллетеней от членов Товарищества, обязывающих более половиной голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

13.9. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

18) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

19) выбор способа управления многоквартирным домом;

20) Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.10. Общее собрание членов товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

13.11. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.13.9.2, 13.9.5-13.9.7, 13.9.12, 13.9.15-13.9.18 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании членов Товарищества и/или их представителей.

## 14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества (далее по тексту - Правление). Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, которые отнесены к исключительной компетенции общего собрания Товарищества.

Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему Собранию Товарищества.

14.2. Правление Товарищества формируется в составе не менее 3 (трех) и не более 5 (пяти) человек.

14.3. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества.

14.4. Состав Правления избирается на срок 2 (два) года, если иное не установлено решением общего собрания.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества их полномочия прекращаются не более чем на 3 месяца до проведения очередного общего собрания членов Товарищества. Кандидатуры в состав могут предлагаться любым членом Товарищества.

14.5. 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.

14.6. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:

1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;



- 4) управление многоквартирным домом;
- 5) найм работников для обслуживания общего имущества и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;
- 9) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 10) установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- 11) установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- 12) хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 13) выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 14) выбор организаций, предоставляющих коммунальные услуги, услуги по обслуживанию, содержанию и ремонту недвижимого имущества Товарищества, осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- 15) организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 16) осуществление проверки технического состояния общего имущества;
- 17) реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 18) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

14.7. Заседание Правления созывается Председателем Правления.

14.8. Заседание Правления признается полномочным при участии не менее чем пятидесяти процентов общего числа членов правления товарищества, решения Правления принимаются большинством голосов.

14.9. Регулярные заседания Правления проводятся по графику, составленному Правлением, но не реже одного раза в 3 месяца.

14.10. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем Правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указывается время, место и тема повестки дня заседания.

14.11. Решения Правления Товарищества оформляются протоколом.

14.12. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

14.13. Члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

## 15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

15.1. Председатель Правления избирается Общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года.

Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, Общего собрания, руководит текущей деятельности Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

15.2. Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает от имени Товарищества сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не требуют одобрения Правлением или Общим собранием 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, Положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных уставом Товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

15.3. Председатель Правления несет ответственность за хранение документов, связанных с деятельностью Товарищества и обязан обеспечить свободный доступ к ним ревизионной комиссии.

15.4. Председатель Правления несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за убытки, причиненные Товариществу неэффективным управлением, так и нанесением вреда общему имуществу, принадлежащему собственникам жилья.

15.5. По истечении установленного срока полномочия председатель правления прекращаются.

15.6. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу, а также в случае добровольного волеизъявления.

## 16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Правления и председателя Правления Общее собрание членов Товарищества может избрать Ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества на срок не более чем на 2 (два) года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии (ревизора) прекращаются. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.



18.2. Товарищество по решению общего собрания членов может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

18.3. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания членов Товарищества или решению суда.

18.4. При ликвидации Товарищества собственников жилья имущество, оставшееся после расчетов с банками, банками и другими кредиторами, распределяется между Собственниками в порядке, установленном законодательством. Дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территории.

## **IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

19.1. Устав утверждается Общим собранием собственников жилья и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Изменения и дополнения к Уставу, утверждение Устава в новой редакции принимаются на Общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов Собственников пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

