

УТВЕРЖДЕН

Протоколом собрания членов  
Товарищества собственников жилья  
«Амега»

✓ Протокол от «4» 12 2013 года

# УСТАВ

## Товарищества собственников жилья

# «Амега»

город Казань, Республика Татарстан  
2013 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Амега» (далее – «Товарищество»), именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Амега».

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Амега».

1.3. Место нахождения Товарищества и почтовый адрес: 420043, Республика Татарстан, город Казань, улица Лесгафта, дом 6/57, комната 64.

## 2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товариществом признается некоммерческой организацией, объединением 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, созданное в целях:

1) реализации собственниками жилых и нежилых помещений (далее по тексту Собственники) прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению общим имуществом;

2) сохранения и приращения недвижимости общего имущества, находящегося в общей долевой собственности;

3) распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

4) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

5) обеспечения коммунальными услугами собственников, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

6) обеспечения соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

7) заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

8) проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

9) исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений;

10) получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Товариществу и под гарантии государственных и муниципальных органов;

11) осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных главой 13 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 6 настоящего Устава;

12) представления общих интересов собственников в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

13) защиты прав и интересов Товарищества.

## 3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации», а также законодательными актами субъектов РФ и Уставом Товарищества.

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

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом, ответчиком и третьим лицом 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/ЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Объектами собственности в многоквартирном доме являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Собственники осуществляют право владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Доли собственников в праве на общее имущество многоквартирного дома, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения.

4.4. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

4.5. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов на общих собраниях собственников.

4.6. Доля участия каждого собственника в общей долевой собственности многоквартирного дома пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, размер которых определяется в квадратных метрах общей площади.

4.7. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.8. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности домовладельцев, если на Общем собрании собственниками не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества Товариществом как его собственности.

4.9. Любой собственник (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые собственники собираются произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям сообщается, где можно ознакомиться с текстом устава Товарищества.

4.13. Бремя расходов собственников по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, определяется в соответствии с пунктами 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, настоящего Устава.

4.14. Не использование собственниками 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 многоквартирного дома.

4.15. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута.

4.16. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.17. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.18. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

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

5.1 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 нанимателей, арендаторов и обязательных платежей собственников жилых и/или нежилых помещений для покрытия расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и оплату коммунальных услуг, предоставляемых через Товарищество;
- передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества дома, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий;
- прочих поступлений.

5.2. По решению собрания Товарищества, Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги, либо использовать их иным способом, утверждаемым на собрании Товарищества.

5.3. По решению собрания Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.

5.4. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества многоквартирного дома и оплату коммунальных услуг, предоставляемых через Товарищество;

5.5. Собственники, наниматели и арендаторы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, канализацию и иные предоставленные им через Товарищество коммунальные услуги. Собственники также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

5.6. Начисления и сборы с собственников на любые дополнительные расходы Товарищество может производить при условии утверждения их Общим собранием.

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

5.8. Члены Товарищества обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

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 жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

## **6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

6.1. Товарищество, как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации», Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 189 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и настоящим Уставом.

6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого общего имущества многоквартирного дома;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- реконструкция, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества многоквартирного дома;
- сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности не противоречащие законодательству.

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

6.4. Доход, получаемый в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

## **7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

7.1. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников.

7.2. Членами Товарищества являются Собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения дома и которые выразили свое волеизъявление быть членами Товарищества.

7.3. 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.

7.4. Членство в Товариществе возникает у всех Собственников, выразивших свое волеизъявление об этом путем написания заявления о вступлении в члены Товарищества, с момента государственной регистрации.

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

7.6. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по дого-



вору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности на соответствующее помещение.

7.8. Собственники вправе, с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» пределах распоряжения этим имуществом.

7.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

7.10. Член Товарищества вправе прекратить членство в Товариществе, написав заявление о выходе из Товарищества.

## 8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

- совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества;
- 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 и не членов Товарищества;
- 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 настоящей главой и уставом товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой Товариществом сметы доходов и расходов на год, размеры обязательных платежей связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 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;
- выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
- обслуживать, эксплуатировать и ремонтировать недвижимое имущество в многоквартирном доме.
- строить дополнительные помещения и объекты общего имущества в многоквартирном доме.
- сдавать в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственниками жилья в управление.
- совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- осуществлять, в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

8.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1. Товарищество собственников жилья обязано:

- обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции;

## **10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества;
- 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.
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

- получить данные о деятельности Товарищества, состоянию его имущества и производственных расходах.

10.2. Члены Товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества собственников жилья.

10.3. Не являющиеся членами Товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы Товарищество собственников жилья, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом собственников жилья.

10.4. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления Товарищества собственников жилья в соответствии с уставом Товарищества собственников жилья.

## **11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Члены Товарищества обязаны:

- выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с общим собранием, Правлением необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
- устранить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу дома им самим 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.
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных решением общего собрания.
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.
- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет.
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным объектами.
- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- исполнять требования действующих на территории РФ Правил и норм по пользованию и содержанию помещений, пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

## **12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание (собрание собственников помещений в многоквартирном доме) проводимое в соответствии с Жилищным кодексом РФ)

12.2. Органами управления Товарищества являются:



- Собрание Товарищества - собрание членов Товарищества собственников жилья проводимое в соответствии с настоящим Уставом;  
 - Правление Товарищества и Председатель Товарищества.  
 - Управляющий Товариществом (работу Управляющего может исполнять Председатель правления или Председатель Товарищества по трудовому договору) или Управляющая организация на условиях договора поручения.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является собрание Товарищества.

12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

### 13. СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Годовое собрание Товарищества созывается не позднее, чем через 45 дней после окончания финансового года.

Внеочередное собрание Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по инициативе ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

Собрание Товарищества проводится в формах предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

13.2. Уведомление о проведении собрания Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку, либо путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения Собрания. В уведомлении о проведении Собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается Собрание;
- место и время проведения Собрания;
- повестка дня Собрания.
- где можно ознакомиться с принимаемыми документами.

Собрание Товарищества не вправе рассматривать вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Контроль за внесением вопроса, не вошедшего в повестку дня Собрания Товарищества, но возникшего в ходе его, в повестку дня следующего Собрания или решения его компетентным органом управления или контроля Товарищества, лежит на Правлении Товарищества.

13.3. Каждый член Товарищества имеет право участвовать в Собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.

13.4. Собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Собрания принимается более 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены Товарищества, кроме случаев предусмотренных п. 13.9 настоящего Устава.

Решение общего собрания членов Товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса РФ. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех членов ТСЖ по вопросам повестки дня (заочная форма Собрания).

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

13.6. Собрание ведет Председатель Правления, его заместитель, в случае их отсутствия избранный собранием председатель данного собрания.

Решения Товарищества, принятые в пределах полномочий Товарищества, обязательны для всех Собственников, в том числе и для тех членов Товарищества, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К компетенции Собрания Товарищества относятся:

- внесение изменений в Устав Товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

- избрание правления Товарищества или Председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества, Председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- принятие и изменение правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников принятых в штат Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- определение размера расходов на управление домом, в том числе и вознаграждения членов правления Товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления или Председателя Товарищества.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12 пункта 13.7. Устава решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.10. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ 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 или Собрания Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Собранию Товарищества.

14.2. Правление состоит из 5 человек. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

14.3. Состав Правления избирается собственниками жилых и нежилых помещений на Собрании Товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке.

14.4. Состав Правления избирается на срок – два года. Кандидатуры в состав Правления могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения. Предложения о составе Правления представляются членам Товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут приниматься решения о составе Правления. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противостоят настоящему Уставу. Правление, если не принято решение о выборе Председателя Товарищества, на первом своем заседании избирает с учетом рекомендаций, указанных в п. 13.7.3, из своего состава Председателя Правления.

14.5. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:

- соблюдение Товариществом Законодательства и требований Устава Товарищества;
- заключение договоров от имени товарищества;
- представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Собранию Товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью;
- организация ведения списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение Собрания Товарищества и Общего Собрания;
- выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

14.6. Правление имеет право своим решением, дать указание Председателю о расходовании средств Товарищества, находящихся на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.7. Заседания Правления созывается его Председателем.

14.8. Заседание Правления признается полномочным при участии в нем большинства членов Правления.

14.9. Первое заседание Правления, проводится в течение 10 дней после ежегодного собрания Товарищества.

14.10. Регулярные заседания Правления проводятся по графику, составленному Правлением, но не реже 1 раза в месяц и созываются Председателем Правления. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

14.11. 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, и место и тема повестки дня заседания.

14.12. Правление Товарищества может, на контрактной основе, нанять Управляющего Товарищества для выполнения последним функций и услуг по указанию Правления. Управляющий Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение недвижимости, или в результате которых движимому или недвижимому имуществу был нанесен материальный вред. В данном случае вина Управляющего должна быть доказана в установленном порядке.

При заключении договора с управляющей организацией Правление может передать все или часть своих функций этой управляющей организации.

## **15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ (ТОВАРИЩЕСТВА)**

15.1. Председатель Правления избирается на срок – пять лет из состава Правления и действует в соответствии с полномочиями Правления Товарищества. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, Общего Собрания, Собрания Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

15.2. Председатель Правления, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Собранием Товарищества и не входят в компетенцию Управляющего.

15.3. Если Собрание Товарищества приняло решение о самостоятельном обслуживании многоквартирного дома, то Председатель Правления или Председатель Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение Собрания Товарищества правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

15.4. Председатель Правления несет ответственность за хранение документов, связанных с деятельностью Товарищества.

15.5. Если Собрание Товарищества приняло решение об избрании Председателя Товарищества, то он наделяется всеми полномочиями Правления и Председателя Правления.

15.6. Председатель правления вправе передать свои полномочия Управляющему с правом подписи платежных, хозяйственных и иных документов соответствующих интересам Товарищества.

## **16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)**

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Правления Собрание Товарищества может избрать Ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Собранием Товарищества, не более чем на два года.

16.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, Председатель Товарищества и Управляющий.

16.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.5.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

16.5.2. Проводит внеплановые ревизии по требованию любого из членов Правления;

16.5.3. Представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и исполнению обязательных платежей и взносов.

16.5.3. Отчитывается перед Общим Собранием о своей деятельности.

16.5.4. Иницирует проведение внеочередного Собрания Товарищества при обнаружении нарушений:

- в деятельности Правления Товарищества, Председателя Товарищества или Управляющего;
- порядка заключения договоров на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд Товарищества

Вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

## **17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего Собрания, Собрания Товарищества в случае изменения формы управления многоквартирным домом, физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

17.3. При ликвидации Товарищества собственников жилья имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между Собственниками в порядке, установленном законодательством.

Международная ФОНС России №18-0071  
и других международных центров



В данном документе про-

Протумеровано и скрепле

20.

Мера

Скопчев

(ФИО)

