

«УТВЕРЖДЕН»

Решением общего собрания членов Товарищества  
собственников жилья «Заря 7А» г. Казани

Протокол № 17 от « 04 » октября 2012г.

Председатель Правления Товарищества

/ Молчанова Л.Ю.

етарь общего собрания членов Товарищества

— / Ильина И.Ю.



## УСТАВ

**Товарищества собственников жилья**

**«Заря 7А»**

(новая редакция)

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Заря 7А», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (протокол № 1 от 25 февраля 2004г.).

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Заря 7А».

1.3. Краткое наименование Товарищества: ТСЖ «Заря 7А».

1.4. Местонахождение Товарищества: 420029, г. Казань, ул. Заря, дом 7а.

1.5. Местонахождение Правления Товарищества: 420029, г. Казань, ул. Заря, дом 7а.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.8. Товарищество руководствуется в своей деятельности федеральным законодательством, настоящим Уставом, а при наличии договоров с органами исполнительной власти также и этими договорами.

1.9. 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.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.11. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

## 2. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

2.1.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение по поручению и от имени собственников в их интересах договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование

объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

2.1.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

2.1.5. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.6. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.7. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

2.1.8. Сдача в аренду, в наем входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, либо продажа такого имущества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества;

2.1.9. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории многоквартирного дома, включая ограждение и платную охрану придомовой территории.

2.1.10. Организация автостоянки и/или устройство гаражных боксов и дальнейшее управление и ее (их) обслуживание при принятии такого решения Общим собранием членов Товарищества.

2.1.11. Обеспечение соблюдения собственниками жилых и/или нежилых помещений и членами их семей, а также арендаторами и пользователями, установленных законодательством норм и правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и территорией земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также Правил проживания в многоквартирном доме.

2.1.12. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

2.1.13. Распределение между членами Товарищества расходов по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества. Обеспечение сбора платежей своих членов для оплаты содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества.

2.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящей главой и Уставом.

2.3. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

2.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги представительства, косметический ремонт помещений и другие виды

деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей) с привлечением сторонних организаций.

2.5. Товарищество не вправе передавать в залог общее имущество собственников многоквартирного дома.

### 3. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Денежные средства Товарищества формируются за счет:

3.1.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

3.1.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3.1.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан и иных субсидий;

3.1.4. прочих поступлений.

3.2. Объектами собственности в Товариществе являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности домовладельцев.

3.3. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

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

3.5. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, складов, увеселительных, игровых заведений.

3.6. 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.

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

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

3.8.1. 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);

3.8.2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3.8.3. 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;

3.8.4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.9. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

3.11. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

3.12. Переустройство, уменьшение размера или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и реоформления в помещении иного использования производится по решению общего собрания собственников.

3.13. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

3.14. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

3.15. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество определяет его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, количество голосов члена Товарищества на общих собраниях.

3.16. Неиспользование собственником 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 Товариществе.

3.17. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица.

3.18. 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 введения в действие редакции Жилищного Кодекса от 04.06.2011г. 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.

3.19. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

#### 4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

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

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

4.3. Собственник помещений в многоквартирном доме, который намерен вступить в Товарищество после государственной регистрации должен подать заявление в Правление Товарищества и подтвердить свою собственность на помещения в доме. Правление Товарищества рассматривает заявление о приеме в члены Товарищества и правоустанавливающие документы на собственность заявителя. Документом, подтверждающим членство в Товариществе, является выписка из протокола заседания Правления.

4.4. Собственник помещений, принятый в Товарищество, оплачивает вступительный взнос в размере, определяемом общим собранием членов Товарищества.

4.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

4.6. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них. Передача полномочий в этом случае должна быть подтверждена доверенностью, оформленной надлежащим образом.

4.7. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в Правление Товарищества.

4.8. Членство в Товариществе прекращается:

4.8.1. с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества;

4.8.2. с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение;

4.8.3. в случае ликвидации юридического лица - собственника помещения;

4.8.4. в случае ликвидации Товарищества как юридического лица;

4.8.5. с момента исключения из членов Товарищества или по решению судебных органов.

Заявление о выходе из Товарищества, а также обстоятельства исключения рассматриваются на заседании Правления Товарищества.

4.9. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из членов Товарищества, привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности, в порядке установленном законодательством.

4.10. Основанием для исключения члена Товарищества из Товарищества является неисполнение или ненадлежащее исполнение членом Товарищества обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом, действующим законодательством, решениями общих собраний членов Товарищества.

4.11. Правление ведет реестр членов Товарищества, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество, ведет учет членов Товарищества, уполномоченных голосовать на общем собрании от имени других домовладельцев.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество имеет право:

5.1.1. заключать по поручению от имени и за счет членов Товарищества в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры с ресурсоснабжающими организациями и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

5.1.2. определять план финансовой деятельности (смету) на год, в том числе доходы и необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;

5.1.3. устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы) доходов и расходов на год Товарищества размеры и порядок внесения 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; устанавливать тарифы на жилищные услуги;

5.1.4. осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет членов Товарищества;

5.1.5. осуществлять по поручению и от имени собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

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

5.1.7. подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

5.1.8. осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

5.1.9. принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

5.1.10. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности;

5.1.11. пользоваться кредитами банков и иными заемными средствами с согласия общего собрания собственников помещений и в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

5.1.13. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

5.1.14. устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердаки др.);

5.1.15. приобретать средства пожаротушения;

5.1.16. проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);

5.1.17. осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с принятым решением на общем собрании собственников помещений в таком доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения;

5.1.18. выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

5.1.19. проводить благоустройство, включая ограждение, придомовой территории, заключать договора по охране территории и видеонаблюдению.

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

5.2.1. предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

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

5.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

5.2.6. оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства и расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды;

5.2.7. требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах;

5.2.8. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

5.2.9. 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.

5.3. Товарищество обязано:

5.3.1. обеспечивать выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

5.3.2. осуществлять управление многоквартирным домом;

5.3.3. представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

5.3.4. 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;

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

5.3.6. осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги;

5.3.7. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению

обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания;

5.3.8. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

5.3.9. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

5.3.10. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и(или) путем заключения договоров, указанных в п.5.1.1, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

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

5.3.12. устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

5.3.13. устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

5.3.14. осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

5.3.15. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, использовании их не по назначению, изменении фасадов, переоборудования инженерных систем, а также о иных нарушениях, связанных с изменением проекта дома;

5.3.16. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

5.3.17. выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий и в соответствии с действующим законодательством;

5.3.18. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

5.3.19. вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию;

5.3.20. выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственникам полномочий;

5.3.21. хранить документы Товарищества, перечень которых указан в п.15.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с нормами гражданского и жилищного законодательства;

6.1.2. сдавать внаем или в аренду жилые и нежилые помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в установленном законодательством порядке;

6.1.3. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

6.1.4. производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему жилых и/или нежилых помещений одновременно со своей долей в общем имуществе многоквартирного дома другим членам Товарищества или, с их согласия, третьим лицам;

6.1.5. завещать в установленном порядке, принадлежавшее ему имущество;

6.1.6. владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом с учётом установленных законом, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества ограничений;

6.1.7. участвовать в деятельности Товарищества, голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения 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.

6.1.8. избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества;

6.1.9. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

6.1.10. обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение Правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы;

6.1.11. производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;

6.1.12. поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

6.1.13. добровольно выйти из состава членов Товарищества;

6.1.14. в случае ликвидации Товарищества получать часть имущества, оставшегося после расчётов с кредиторами, пропорционально своей доле участия или в ином размере, определяемом общим собранием членов Товарищества;

6.1.15. осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и законодательством РФ.

6.1.16. 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 (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

6.1.17. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право принять участие в создании автостоянки и/или устройстве гаражных боксов. Автостоянка и/или гаражные боксы не являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники, желающие принять участие в создании автостоянки и/или устройстве гаражных боксов, уплачивают целевой взнос и при полной выплате соответствующего взноса приобретают права пользования, владения и распоряжения местом на автостоянке и/или гаражным боксом в установленном действующим законодательством порядке.

Порядок рассмотрения заявлений об участии в создании автостоянки и/или устройстве гаражных боксов, размер целевых взносов и порядок его уплаты, а также иные вопросы, связанные с настоящим пунктом, регулируются Правлением Товарищества.

6.2. Член Товарищества обязан:

- 6.2.1. выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества в пределах их полномочий;
- 6.2.2. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- 6.2.3. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества;
- 6.2.4. использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
- 6.2.5. не нарушать права других собственников;
- 6.2.6. воздерживаться от действий и решений, которые могут причинить убытки Товариществу и ущерб общему имуществу;
- 6.2.7. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других домовладельцев по пользованию данными объектами и учитывая ограничения, установленные настоящим Уставом или решением органов управления Товарищества в пределах их компетенции;

6.2.8. принимать участие в расходах Товарищества и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества и утвержденных общим собранием;

6.2.9. своевременно производить оплату коммунальных услуг и нести перед Товариществом ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами;

6.2.10. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

6.2.11. предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 ЖК РФ, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении;

6.2.12. своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства и предоставлять информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

6.2.13. допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

6.2.14. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме;

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

6.2.16. представлять Правлению Товарищества сведения и документы, необходимые для ведения списка членов Товарищества и учёта их доли в праве общей собственности на общее имущество;

6.2.17. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

6.2.18. участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

6.2.19. нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, настоящим Уставом.

6.5. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечён к имущественной ответственности в пользу Товарищества решением общего собрания.

## 7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Органами управления Товарищества являются:

7.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

7.1.2. Правление Товарищества.

7.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов.

7.3. Исполнительным органом управления Товарищества является Правление Товарищества, подотчетное общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью.

7.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий Правления и Председателя Правления Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия.

## 8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

8.2. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 2 месяца после окончания финансового года.

8.3. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из членов Товарищества.

8.4. Уведомление о проведении общего собрания размещается на информационных стендах подъездов лицом, по инициативе которого созывается собрание не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

8.5. В сообщении о проведении общего собрания в многоквартирном доме должны быть указаны:

8.5.1. сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

8.5.2. форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

8.5.3. 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;

8.5.4. повестка дня данного собрания;

8.5.5. порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

8.6. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

8.7. Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информацию о месте своего фактического проживания.

8.8. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

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

8.9. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются

доверенностью. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме 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.

8.10. 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.

8.11. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее трех дней и не позднее тридцати дней с момента несостоявшегося собрания.

8.12. В случае, если при проведении общего собрания путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решении общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование).

8.13. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 8.26.2, 8.26.6 и 8.26.7 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.14. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления и Председателя Правления Товарищества.

Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания, не могут быть переданы им на решение Правления или Председателя Правления.

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

8.16. Секретарь общего собрания членов Товарищества определяется решением Правления Товарищества. Секретарь общего собрания членов Товарищества отвечает за ведение протокола общего собрания, а также за достоверность отраженных в нем сведений.

8.17. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может осуществляться прямым голосованием - с подсчетом голосов или посредством оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

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

8.19. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником 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 собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

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

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

8.21.1. сведения о лице, участвующем в голосовании;

8.21.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

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

8.22. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, кто проголосовал против данного решения и для тех, кто не принял участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

8.23. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме членом Товарищества, по инициативе которого было создано такое собрание, либо Правлением, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационном стенде подъездов не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

8.24. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения по вопросам, поставленным на голосование, подписываются Председателем Правления и Секретарем общего собрания и хранятся в Правлении.

8.25. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного члена Товарищества не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному члену Товарищества.

8.26. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

8.26.1 внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

8.26.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

8.26.3. избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии Товарищества, Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

8.26.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

8.26.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

8.26.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8.26.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

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

8.26.10. утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

8.26.11. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

8.26.12. принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда;

8.26.13. утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества (перечень указан в п. 15.2);

8.26.14. определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления;

8.26.15. принятие решений о заключении Товариществом крупных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо или косвенно имущества, стоимость которого составляет 25 и более % балансовой стоимости активов Товарищества, в том числе следующих сделок:

- заём, залог, поручительство;

- отчуждение, сдача в аренду или передача иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление прав пользования общим имуществом;

8.26.16. принятие решения о реконструкции многоквартирного дома (в том числе его расширения или надстройки), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

8.26.17. принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

8.26.18. принятие решений о заключении Товариществом сделки, в совершении которой имеется заинтересованность должностных лиц Товарищества, их близких родственников или их аффилированных лиц;

8.26.19. разрешение на заключение договора с управляющей организацией (управляющим);

- 8.26.20. назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг;
- 8.26.21. разрешение на отчуждение помещений в доме членом Товарищества;
- 8.26.22. привлечение члена Товарищества к имущественной ответственности;
- 8.26.23. создание объединения Товариществ собственников жилья;
- 8.26.24. принятие решений о пределах использования общего имущества, в том числе введение ограничений пользования им;
- 8.26.25. принятие решений о пределах использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- 8.26.26. изменение способа управления многоквартирным домом;
- 8.26.27. другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом и иными федеральными законами.

#### 9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

- 9.1. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.
  - 9.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года.
  - 9.3. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.
  - 9.4. Правление Товарищества состоит из пяти членов Товарищества. Численный состав членов Правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может составлять менее трех членов.
  - 9.5. 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.
  - 9.6. 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.
  - 9.7. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% общего имущества в многоквартирном доме, представитель соответствующего члена Товарищества включается в состав Правления в обязательном порядке.
  - 9.8. Члены Правления избираются на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке.
  - 9.9. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться членом Товарищества в письменной или устной форме не менее чем за 20 дней до общего собрания, на котором будут избираться члены Правления.
- Список всех кандидатов в Правление представляется членам Товарищества не менее чем за 10 дней до общего собрания, на котором будут избираться члены Правления.
- 9.10. Члены Товарищества могут утвердить специальную процедуру проведения таких выборов, если она не противоречит настоящему Уставу.
  - 9.11. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
  - 9.12. Очередные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления, при этом заседания созываются не реже одного раза в три месяца. Каждый член Правления о внеочередном заседании извещается персонально не менее чем за три дня до даты его проведения.
  - 9.13. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления.
  - 9.14. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.
  - 9.15. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, Секретарем заседания Правления Товарищества.
  - 9.16. В случае несогласия с принятым решением, член Правления вправе потребовать зафиксировать в протоколе свое особое мнение.
  - 9.17. Правление вправе приглашать на свои заседания любых членов Товарищества и других заинтересованных лиц.
  - 9.18. В обязанности Правления Товарищества собственников жилья входят:
    - 9.18.1 соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
    - 9.18.2 контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
    - 9.18.3 составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
    - 9.18.4 управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
    - 9.18.5 наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
    - 9.18.6 заключение от имени и за счет членов Товарищества в соответствии с законодательством договора управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг, договоры с ресурсоснабжающими (тепло-, водо-, электро-снабжение) организациями и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
    - 9.18.7 ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
    - 9.18.8 созыв и проведение общего собрания членов Товарищества, а также выбор Секретаря общего собрания;
    - 9.18.9 прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выхода из него;
    - 9.18.10 рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;
    - 9.18.11 установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

- 9.18.12. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- 9.18.13. хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 9.18.14. выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий и в соответствии с действующим законодательством;
- 9.18.15. разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ;
- 9.18.16. расчет размеров платы за жилое помещение, расчет тарифов за жилищные услуги и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
- 9.18.17. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями и третьими лицами;
- 9.18.18. организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 9.18.19. осуществление проверки технического состояния общего имущества;
- 9.18.20. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 9.18.21. передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому Правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организацией. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.
- 9.18.22. выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.
- 9.19. Правление имеет право распоряжаться денежными средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.
- 9.20. Члены Правления и Председатель Правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности исходя из принципов добросовестности, добросовестности, разумности, справедливости, осторожности. Неоднократное нарушение данных принципов является основанием для жалобы члена Товарищества на действия любого члена Правления Товарищества, в том числе его Председателя.
- 9.21. Члены Правления могут быть досрочно освобождены от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества, каждый в отдельности или все одновременно.

#### 10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

10.1. Председатель Правления избирается решением общего собрания членов Товарищества сроком на два года.

10.2. Председатель Правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением общего собрания членов Товарищества.

10.3. По окончании срока избрания ранее действующий Председатель может быть переизбран на новый срок.

10.4. При досрочной смене Председателя новый Председатель выбирается на срок действия ранее выбранного Правления.

10.5. Председатель Правления Товарищества:

10.5.1. обеспечивает выполнение решений Правления;

10.5.2. дает указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

10.5.3. руководит текущей деятельностью Товарищества;

10.5.4. действует без доверенности от имени Товарищества;

10.5.5. подписывает платежные документы;

10.5.6. совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;

10.5.7. ведет общие собрания членов Товарищества, обеспечивает правильность ведения протоколов;

10.5.8. разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;

10.5.9. разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов товарищества.

10.6. В случае отсутствия Председателя Правления по болезни, ввиду нахождения в командировке или отпуске или невозможности исполнения своих обязанностей по иным уважительным причинам, если досрочное переизбрание председателя правления по этим причинам не представляется необходимым, его обязанности выполняет заместитель или член Правления, назначенный Председателем или Правлением на период отсутствия Председателя.

#### 11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

11.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены Правления Товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

11.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

11.3.2. представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

11.3.3. представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

11.3.4. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## 12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

12.3. При преобразовании Товарищества в жилищный или жилищно-строительный кооператив к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом и разделительным балансом.

12.4. Передаточный акт и разделительный баланс должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного Товарищества в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

12.5. Передаточный акт и разделительный баланс утверждаются общим собранием членов Товарищества и представляются вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникшего юридического лица или внесения изменений в учредительные документы существующих юридических лиц.

12.6. Непредставление вместе с учредительными документами передаточного акта или разделительного баланса, а также отсутствие в них положений о правопреемстве по обязательствам реорганизованного Товарищества влекут отказ в государственной регистрации вновь возникшего юридического лица.

12.7. Если разделительный баланс не дает возможности определить правопреемника реорганизованного юридического лица, вновь возникшее юридическое лицо несет ответственность по обязательствам реорганизованного юридического лица перед его кредиторами.

## 13. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

13.2. Ликвидация Товарищества влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

13.3. Товарищество должно быть ликвидировано по решению общего собрания членов Товарищества, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

13.4. Товарищество может быть ликвидировано:

13.4.1. по решению общего собрания членов Товарищества;

13.4.2. по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без

надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов;

13.4.3. вследствие признания его несостоятельным (банкротом).

13.5. Правление Товарищества обязано незамедлительно письменно сообщить о принятом общим собранием решении о ликвидации Товарищества в уполномоченный государственный орган для внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации.

13.6. Общее собрание назначает ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливает порядок и сроки ликвидации в соответствии с законом.

С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами юридического лица. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

13.7. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о ликвидации Товарищества и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации.

13.8. Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации Товарищества.

13.9. После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого Товарищества, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов Товарищества.

13.10. Требования кредиторов удовлетворяются в очередности, установленной законом. Требования каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований предыдущей очереди.

13.11. При недостаточности имущества ликвидируемого Товарищества оно распределяется между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам требований, подлежащих удовлетворению, если иное не установлено законом.

13.12. Если имеющиеся у Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

13.13. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием.

13.14. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество Товарищества распределяется между членами Товарищества пропорционально их долям участия или в ином размере, определяемом общим собранием членов Товарищества.

13.15. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

#### 14. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ

Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

#### 15. ДОКУМЕНТЫ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Товарищество обязано хранить следующие документы, которые хранятся в Правлении Товарищества:

15.1.1 Учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

15.1.2 Протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы Правления Товарищества;

15.1.3 Копии правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

15.1.4 Документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

15.1.5 Документы делопроизводства Товарищества;

15.1.6 Акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

15.1.7 Проектная, техническая, исполнительная и иная документация на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством

15.1.8 Иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

15.2. Общим собранием членов Товарищества утверждаются следующие внутренние документы:

15.2.1. Положение о порядке созыва и проведения общего собрания;

15.2.2. Положение о процедуре голосования и порядке принятия решений общим собранием;

15.2.3. Положение о ревизионной комиссии ;

15.2.4. Правила трудового распорядка работников Товарищества;

15.2.5. Порядок определения доли участия домовладельца и количества голосов на общем собрании;

15.2.6. Порядок ведения и обновления реестра членов Товарищества;

15.2.7. Положение о выборах правления и председателя правления.

15.3. Внутренние документы Товарищества могут регулировать любые правоотношения в Товариществе, но не должны противоречить закону и Уставу.

#### 16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Настоящий Устав разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации с внесенными Федеральным законом №16-ФЗ от 29.02.2012г. изменениями и Гражданским кодексом Российской Федерации.

16.2. Если какое-либо положение устава в будущем станет противоречить закону, это положение теряет силу в части, противоречащей закону, при этом оставшаяся часть положения и все другие положения не теряют силы.

16.3. Настоящий Устав составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу.

16.4. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и проходит государственную регистрацию.

В данном документе -> прошито,  
' пронумеровано и ск; ^ плено печатью  
,25 (Двадцать пять) ли.-.-ов.

4 октября 2012г.

Председатель Правления ТСЖ "Заря 7А"  
Молчанова П.Ю.

Межрайонная ИФНС России №18 по РТ  
в Единый государственный реестр  
юридических лиц (печатаем)  
ИНН 1804003010  
ОГРН 1011804003010

Экземпляр документа хранится  
в регистрируемом архиве  
Итого: 1 шт.  
Подпись: *Молчанова П.Ю.*  
М.П.

