

УТВЕРЖДЕН  
Протоколом № 1  
общего собрания  
собственников помещений  
в многоквартирном доме  
от «14» апреля 2016 г.

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
(ЖИЛЬЯ) «ЧАЙКА»**

г. Волгоград 2016 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости (жилья) "Чайка", именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества:

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Чайка».

Сокращенное официальное наименование Товарищества: ТСН (жилья) «Чайка».

Место нахождения товарищества: город Волгоград

1.3. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: 400137, Россия, г.Волгоград, ул.8-й Воздушной Армии, д. 10а.

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 400137, Россия, г.Волгоград, ул.8-й Воздушной Армии, д. 10а.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

Число членов, создавших Товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетным и иными счетами в банке, другие реквизиты.

1.7. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.9. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.10. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями, а также организациями, осуществляющими содержание, техническое обслуживание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.11. Товарищество использует Автоматизированную систему управления многоквартирным домом, а также входящий в состав системы Онлайн Портал при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников недвижимости, с учетом функций системы.

## 2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является:

- совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение эксплуатации многоквартирного дома: заключение в интересах и за счет собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту многоквартирного дома, договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;
- улучшение условий проживания собственников помещений;

- сохранение и приращение общего имущества;
- модернизация общего имущества.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 2.2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2.2.2 организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 2.2.3 оформление прав на объекты недвижимости;
- 2.2.4 организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений;
- 2.2.5 охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- 2.2.6 содержание и благоустройство придомовой территории;
- 2.2.7 текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- 2.2.8. выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- 2.2.9 строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- 2.2.10 представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 2.2.11 содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- 2.2.12 консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 2.2.13 передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- 2.2.14 оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью;
- 2.2.15 ограничение и контроль за содержанием домашних животных, мест для их выгула;
- 2.2.16 ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- 2.2.17 проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам с ресурсоснабжающими организациями, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и по решению общего собрания товарищества.

### **3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

3.1. Члену Товарищества принадлежит на праве собственности жилое и/или нежилое помещение. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

3.2. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых 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 помещений в многоквартирном доме.

3.3. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

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

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

3.5. Член Товарищества вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения только по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

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

3.6. 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.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции, помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов, которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади, принадлежащей ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

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.

3.7. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим уставом процедурой принятия решения общего собрания собственников помещений, либо путем получения их согласия в письменной форме.

3.8. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

3.9. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками, достигнутому в соответствии с установленной настоящим уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества, либо путем получения их согласия в письменной форме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

3.10. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

3.11. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, расходы за коммунальные услуги, иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - обязательные платежи), установленные решениями общих собраний членов Товарищества, а также обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт.

В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать за капитальный ремонт.

Члены Товарищества обязаны вносить обязательные платежи ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемых им счетов-квитанций в порядке, установленном правлением Товарищества.

Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и иные взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено законом или договором.

Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

#### **4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.**

4.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме.

Членство в товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в товарищество собственников недвижимости.

4.2. Члены Товарищества систематически вносят обязательные платежи в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

4.3. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

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

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения, либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

4.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители 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.

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

4.8. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.9. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.8 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.10. При реорганизации юридического лица, являющегося членом товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

#### **5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

5.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.

5.2. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5.3. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей за коммунальные услуги собственников помещений многоквартирного дома;

- обязательных платежей за содержание жилого помещения, включающих в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- платежей собственников на проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за ремонт общего имущества для каждого собственника;

- взносов на капитальный ремонт;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;

- платежей, поступающих по договорам, заключенным товариществом;

- предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств, в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;

- прочих поступлений и иных взносов членов товариществ.

5.4. Фонд на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.

5.4.1 фонд – создается одновременно с Товариществом;

5.4.2. средства фонда состоят из: платежей собственников на ремонт многоквартирного дома, взносов на капитальный ремонт, целевых средств, неиспользованных средств на содержание общего имущества членов Товарищества от обязательных платежей;

5.4.3. распоряжение денежными средствами фонда осуществляются в соответствии с целями Товарищества, поставленными перед ним настоящим Уставом.

5.5. По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать иные специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.

5.6 . Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением Товарищества.

## **6. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

6.1. Товарищество имеет право:

6.1.1. осуществлять самостоятельно выбор, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и заключать с ними от имени и за счет собственников помещений договоры на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры на оказание коммунальных услуг;

6.1.2 определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные уставом Товарищества, цели;

6.1.3 выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме;

6.1.4 определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов;

6.1.5 устанавливать, на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год , размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая размер членских взносов для членов Товарищества;

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

- 6.1.7 осуществлять проверку технического состояния общего имущества;
- 6.1.8 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;
- 6.1.9 пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- 6.1.10 передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 6.1.11 продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 6.1.12 устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);
- 6.1.13 составлять перечень общего имущества;
- 6.1.14 приобретать средства пожаротушения;
- 6.1.15 проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);
- 6.1.16 осуществлять страхование имущества товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов товарищества;
- 6.1.17. 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 и в установленном порядке, надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
  - получать в бессрочное пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
  - осуществлять, в соответствии с требованиями законодательства, градостроительными нормами и правилами, от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
  - заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.
- 6.2. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- Товарищество 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.
- 6.3. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 7.1. Товарищество обязано:
- 7.1.1 обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего устава;
- 7.1.2 заключать договоры на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а так же договоры с ресурсоснабжающими организациями, от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- 7.1.3 предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества;
- 7.1.4 выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;



- 7.1.5 обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения от имени и за счет собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 7.1.6 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;
- 7.1.7 обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 7.1.8 обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7.1.9 в случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;
- 7.1.10. осуществлять приемку работ по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ от имени собственников помещений;
- 7.1.11 на основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества, обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом;
- 7.1.12 устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений, в том числе на земельном участке;
- 7.1.13 осуществлять контроль за использованием членами Товариществ, принадлежащих им помещений, в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;
- 7.1.14 осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- 7.1.15 осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) обслуживающих или ресурсоснабжающих организаций;
- 7.1.16 выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;
- 7.1.17 вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;
- 7.1.18 ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год;
- 7.1.19 вести реестр членов Товарищества и ежегодно, в течение первого квартала текущего года, направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 7.1.20 представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения, о внесении изменений в Устав Товарищества, с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем Общего собрания, членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

7.1.21 выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Собственниками полномочий;

7.1.22 хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство Товарищества;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

Товарищество хранит документы, по месту нахождения Товарищества.

## **8. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Член Товарищества имеет право:

8.1.1 самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

8.1.2 участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;

8.1.3 участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью, оформленной в установленном порядке;

8.1.4 добровольно выйти из состава членов Товарищества;

8.1.5 обжаловать в суде решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

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

8.1.7 возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме;

8.1.8 осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении, с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

8.1.9 поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договора с третьими лицами;

8.1.10 получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

8.1.11 производить оплату обязательных платежей и взносов через расчетный счет Товарищества или муниципальный расчетный центр, осуществляющий деятельность по оказанию информационно-вычислительных услуг управляющим компаниям, ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающим организациям (ОАО «ИВЦ ЖКХ и ТЭК»), в случае, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества;

8.1.12 сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

8.1.13. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

8.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

8.3. Члены Товарищества, и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены

Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

8.4. Члены Товарищества, и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8.5. Члены Товарищества, и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

- технической документацией на многоквартирный дом и иными, связанными с управлением данным домом документами;

- иными, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, внутренними документами Товарищества.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1. Член Товарищества обязан:

9.1.1 бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

9.1.2 поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

9.1.3 использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

9.1.4 использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

9.1.5 выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

9.1.6 не нарушать права других собственников;

9.1.7 нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

9.1.8 соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;

9.1.9 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. Обязательные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений, либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме, не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

9.1.10 за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося в нутрии него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

9.1.11 предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

9.1.12 допускать в помещение в случае необходимости должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

9.1.13 участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

9.1.14 участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

9.1.15 принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

9.1.16 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 договорами;

9.1.17 нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

9.1.18 предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

9.1.19 за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;

9.1.20 знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

9.1.21 соблюдать иные, установленные общим собранием членов Товарищества, требования.

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

- копию Устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

9.3. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

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

10.1 Органами управления Товарищества являются:

10.1.1 общее собрание членов Товарищества;

10.1.2 правление Товарищества.

10.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

10.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

10.4. Контроль за работой правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

## **11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

11.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия (очного голосования) или в форме опроса (очно-заочного или заочного голосования).

11.3. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме или путем голосования на Онлайн Портале, входящем в состав Автоматизированной системы управления многоквартирным домом, по вопросам, поставленным на голосование, в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества, в форме опроса (заочного голосования), утвержденного общим собранием членов Товарищества, а в случае его отсутствия, в соответствии с порядком проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в форме заочного голосования, предусмотренным статьей 47.1 Жилищным кодексом Российской Федерации.

11.4. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.5. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

11.6. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, не менее 10 % членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

11.7. Организация общего собрания членов Товарищества:

11.7.1 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, вывешивается правлением Товарищества в местах общего пользования доступных для всех собственников (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений).

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за неуведомление членов Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

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

11.7.3 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 определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

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

11.7.5 Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представитель). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной председателем Товарищества.

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

11.8. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

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

11.8.2 принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

11.8.3 принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

11.8.4 предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

11.8.5 принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

11.8.6 принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

11.8.7 предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

11.8.8 принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

11.8.9 принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

11.8.10 определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

11.8.11 передача управляющей организации или управляющему части полномочий по управлению многоквартирным домом;

11.8.12 избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

11.8.13 утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;

11.8.14 установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных платежей для членов Товарищества;

11.8.15 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;

11.8.16 утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

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

11.8.18 утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

11.8.19 утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

11.8.20 рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

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

труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

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

11.8.23 исключение из членов Товарищества;

11.8.24 другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.9. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

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

11.11. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 11.8.2, 11.8.6, 11.8.10 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.

11.12. В случае отсутствия на общем собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания или с такой же повесткой проводит заочное голосование (опросным путем).

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

11.14. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;

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

## **12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.**

12.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

12.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

12.3. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 6 месяцев до проведения очередного отчетно-выборочного общего собрания членов Товарищества.

12.4 Численный состав членов правления Товарищества устанавливается Общим собранием членов Товарищества и не может быть менее 3 (трех) членов. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества на 2 (два) года.

12.5. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

12.6. В состав Правления Товарищества не могут входить супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги) членов правления Товарищества.

12.7 Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество

заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества 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.

12.8. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной форме.

12.9. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

12.10. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

12.11. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

12.12. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

12.13. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

12.14. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

12.15. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

12.16. В обязанности Правления Товарищества входит:

12.16.1 оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

12.16.2 соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;

12.16.3 контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и иных взносов;

12.16.4 составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

12.16.5 управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;

12.16.6 заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;

12.16.7 прием в Товарищество новых членов;

12.16.8 наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

12.16.9 заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

12.16.10 ведение реестра (списка) членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

12.16.11. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

12.16.12 установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

12.16.13 установление фактов причинения вреда имуществу собственников;



12.16.14 хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

12.16.15 выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

12.16.16 ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

12.16.17 рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества и собственников помещений;

12.16.18 разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчет их стоимости;

12.16.19 расчет размеров обязательных платежей за жилое и/или нежилое помещение и содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иных взносов для всех собственников помещений;

12.16.20 осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

12.16.21 осуществление проверки технического состояния общего имущества;

12.16.22 прекращение полномочий председателя правления и выборы нового;

12.16.23 выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего устава.

12.16.24 реализация мероприятий по ресурсосбережению.

12.17. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

12.18. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим уставом порядке сметой расходов Товарищества.

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

12.20. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

### **13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

13.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

13.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подает документы на государственную регистрацию Товарищества в Федеральную налоговую службу, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

13.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

13.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

13.5. По истечении установленного срока полномочия председателя правления сохраняются не более, чем на 6 месяцев до проведения очередного отчетно-выборочного собрания членов Правления.

13.6. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением.

## **14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА**

14.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более, чем на два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

14.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги).

14.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

14.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- регулярно контролирует исполнение сметы расходов Товарищества и правильность начисления всех членских взносов, обязательных и иных платежей;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

14.5. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

14.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и законодательством РФ.

14.7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

14.7.1 проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

14.7.2 осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже, чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества, либо по требованию большинства членов правления Товарищества;

14.7.3 предоставлять отчет о результатах ревизии на общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после ознакомления с ним правления Товарищества;

14.7.4 информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

14.7.5 контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

14.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам, либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателем правления своими полномочиями, ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества, либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

14.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть

приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

## **15. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

15.1. Протоколы общих собраний Членов Товарищества подписывают председатель и секретарь собрания, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

15.2. В случае принятия решения о поименном голосовании, постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

15.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизор), соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

15.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

## **16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

16.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

16.2. Товарищество ликвидируется:

16.2.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

16.2.2. По решению общего собрания членов Товарищества в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

16.2.3. В случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

16.2.4. По решению суда.

16.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив, на территории, которой расположено Товарищество.

## **17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

17.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

17.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся на основании решения общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему уставу подлежат государственной регистрации.

17.3. Расходы по образованию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их доли в праве общей собственности на общее имущество.

17.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.