

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Наш дом 46», именуемое в дальнейшем "товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 72-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30.12.2001 № 196-ФЗ, от 21.03.2002 г.№31-ФЗ) других законодательных и иных нормативных актов Челябинской области.

1.2. Общество руководствуется в своей деятельности Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 72-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30.12.2001 № 196-ФЗ, от 21.03.2002 г.№31-ФЗ).

1.3. Полное фирменное наименование товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Наш дом 46».

Краткое официальное наименование товарищества на русском языке: ТСЖ «Наш дом 46».

1.4. Место нахождения товарищества:

456110,Россия, Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Караваева, дом 46, квартира 76

1.6. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: 456110,Россия, Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Караваева, дом 46.

1.7. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 456113,Россия, Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Караваева, дом 46

## **2. Цели и виды деятельности товарищества**

2.1. Товарищество собственников жилья ««Наш дом 46» (далее Товарищество» является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, созданное в целях:

1. совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирных домах, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;

2. реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирных домах и другим

имуществом в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

3. обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

1. управление многоквартирными домами и принадлежащим ему имуществом;
2. выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирных домах, строительству зданий и сооружений;
3. заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;
4. проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений и членами их семей, а так же нанимателями и арендаторами обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
5. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
6. проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
7. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;
8. заключение договоров, контрактами, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
9. получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов в банках, в Том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Товариществу и под гарантии государственных или

муниципальных органов;

10. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных главой 13 Жилищного Кодекса и разделом 6 настоящего устава;

11. представление законных интересов собственников помещений и членов их семей, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

12. защиты прав и интересов членов товарищества;

13. сохранения и приращения недвижимого общего имущества Товарищества, находящегося в общей долевой собственности.

### **3. Правовой статус товарищества**

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законами и иными нормативно-правовыми актами субъектов РФ и Уставом товарищества.

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

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде и в государственных органах власти, органах местного самоуправления.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

### **4. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирных домах**

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и / или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности в многоквартирных домах.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

Жилое помещение используется для проживания собственника и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договоров, заключенных в соответствии с действующим законодательством.

Доля собственников в праве на общее имущество многоквартирного дома, не подлежит отдельно от права собственности на помещения.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах.

4.4. Собственникам помещений в многоквартирных домах принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данных домах, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных домов объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирных домах).

Границы и размер земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.

4.5. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирных домах, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.6. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирных домах 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 многоквартирных домах.

4.7. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, 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 многоквартирных домов, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

4.8. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирных домах (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 принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирных домах, размер которых определяется в квадратных метрах площади

4.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

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

4.11. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

4.12. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным данным Уставом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности домовладельцев, если на общем собрании собственниками не принято решение о приобретении данного имущества в собственность Товарищества как юридического лица.

4.13. Любой собственник или его представитель, отчуждающий помещение, находящееся в его собственности, обязан в дополнении к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить

приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по внесению платы за содержание и ремонт помещения;
- сведения о залоге помещения (при наличии);
- сведения о страховании общего долевого имущества многоквартирного дома;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые собственники собираются произвести в течении 2-х предстоящий лет, сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

4.14. Бремя расходов собственников по содержанию и ремонту общего имущества определяется с пунктами данного раздела.

4.15. Неиспользование собственниками принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

## **5. Средства и имущество товарищества**

5.1. Средства товарищества состоят из:

1. вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;
3. платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и предоставляемые коммунальные услуги;
4. платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
5. платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом;
6. передаваемых Товариществам собственников жилья бюджетных средств в виде государственных или муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему или капитальному ремонту общего имущества дома, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по уплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи в виде дотаций и субсидий;

## 7.прочих поступлений.

5.2. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирных домах, не являющихся членами товарищества.

5.3. 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.

5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов на соответствующий год, осуществляется правлением товарищества.

5.6. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в т.ч. капитальный) общего имущества многоквартирного дома т оплату коммунальных услуг, предоставляемых через товарищество.

5.7. Собственники, наниматели и арендаторы оплачивают водо-, тепло-, энергоснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им через Товарищество коммунальные услуги. Собственники так же несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг на нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

5.8 Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.9. Общее собрание ежегодно при утверждении сметы доходов и расходов на соответствующий год определяет обязанности членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, а также специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.10. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.11. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

5.12. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

## **6. Хозяйственная деятельность товарищества**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

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

- управление многоквартирными домами;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении товарищества;
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирных домах, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, общего собрания членов товарищества;
- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирных домах, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

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

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, 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 решением общего собрания товарищества.

## **7. Членство в товариществе**

7.1. Членами товарищества являются Собственники физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирных домах и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

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

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

7.4. 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.

7.5. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина, являющегося членом товарищества их правопреемники (наследники), а также приобретатели имущества вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

## **8. Права товарищества**

## 8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирных домах, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирных домах и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

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

8.1.4. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирных домах, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

8.1.5. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

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

8.1.7. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, переданном Товариществу собственников жилья в управление.

8.1.8. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

8.1.9. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников, жилых и нежилых помещений, товарищество может:

1. получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

2. осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

3. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества многоквартирного дома;

4. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирных домах, товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

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

## **9. Обязанности товарищества**

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества.

9.1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами товарищества.

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирными домами, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирных домах в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.8. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

9.1.9. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества смету доходов и расходов на соответствующий год и отчет о выполнении сметы за предыдущий год.

9.1.10. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирных домах, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.

9.1.11. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирных домах коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирными домами, надлежащего качества.

9.1.12. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. Права членов товарищества**

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.

10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устраниению недостатков в работе его органов.

10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирных домах.

10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.5. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном действующим законодательством порядке.

10.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

## **11. Обязанности членов товарищества**

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирных домах и придомовой

территории.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирных домах не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирных домах только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирных домах или имуществу других собственников.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирных домах или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.9. 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.

11.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащими им помещениями.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в собственности члена

товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества и решениями общего собрания товарищества.

## **12. Органы управления и контроля Товарищества**

12.1. Органами управления Товарищества являются:

общее собрание членов товарищества, проводимое в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

- правление товарищества;
- председатель правления.

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

12.3. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.4. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

## **13. Общее собрание членов товарищества**

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно не позднее, чем через 45 дней после окончания финансового года

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе:

- любого члена товарищества;
- правления;
- ревизионной комиссии;
- органов местного самоуправления.

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

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания.
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

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

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от

общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания вправе назначить новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества, а также обеспечить проведение всех необходимых организационных мероприятий для проведения общего собрания.

Вновь назначенное Собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента, не состоявшегося собрания.

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

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирных домах.

13.7.4. Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в многоквартирных домах.

13.7.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в многоквартирных домах или третьим лицам.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной

деятельности товарищества.

13.7.7. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.8. Избрание правления, Председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

13.7.9. Утверждение сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о выполнении сметы за предыдущий год.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирных домах и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на деятельность правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате его труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов, в соответствии с действующим законодательством.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенными к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.7.1 - 13.7.7, решение принимается не менее чем 2/3 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.

13.10. Выборы членов правления осуществляются кумулятивным голосованием.

При кумулятивном голосовании число голосов, принадлежащих каждому

члену товарищества, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в состав правления, и голосующий член товарищества вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами.

Избранными в состав правления считаются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов.

13.11. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

13.13. 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, входящем в товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

## **14. Правление товарищества**

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его

уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок, равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной либо в устной форме.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение товариществом и его членами действующего законодательства и требований устава.

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

14.4.3. Составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию.

Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной общим собранием сметой доходов и расходов на соответствующий год.

14.4.4. Заключение договоров от имени Товарищества.

14.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирными жилыми домами или заключение договоров на управление ими.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

14.4.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания членов товарищества.

14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

14.5. Заседание правления созывается его председателем.

14.6. Первое заседание правления, проводимое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее, чем через 10 дней после проведения собрания.

14.7. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления. При этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца.

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, в котором указываются время, место и повестка дня заседания.

14.8. Решения на заседании правления принимаются большинством голосов членов правления, принимающих участие в заседании. При решении вопросов на заседании правления каждый член правления обладает одним голосом.

Передача права голоса членом правления на заседании правления иному лицу, в том числе другому члену правления, не допускается.

При принятии правлением решений в случае равенства голосов членов правления право решающего голоса принадлежит председателю правления.

14.9 Правление имеет право своим решением дать указание Управляющему о расходовании средств Товарищества, находящихся на счетах в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.10. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции в соответствии с п.п. 14.4.1-14.4.8 настоящего устава этой управляющей организации. В этом случае правление оставляет за собой функции контроля финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации в части обслуживания имущества товарищества, что отражается в заключаемом договоре.

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

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

## **15. Председатель правления**

15.1. Председатель правления избирается на срок равный двум календарным годам из состава Правления (если в составе Правления более одного

человека) и действует в соответствии с полномочиями Правления Товарищества.

Председатель Правления обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.

Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению общего собрания членов товарищества.

Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

15.2. Председатель правления, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные и иные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества и не входят в компетенцию Управляющего..

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

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

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

## **16. Ревизионная комиссия (ревизор)**

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Правления, общее собрание Товарищества вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из

своего состава избирает председателя.

#### 16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

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

16.4.3. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчете правления о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

16.4.4. Инициирует проведение внеочередного Собрания товарищества при обнаружении нарушений:

- деятельности правления, председателя Товарищества или управляющего;
- порядка заключения договоров на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд Товарищества.

16.4.5. Вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

### **17. Реорганизация и ликвидация товарищества**

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены действующим законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.