

**Утвержден:**  
Общим собранием членов  
Товарищества собственников жилья  
«Современник»  
протокол № 3 от 06 апреля 2012 г.

# **УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**«СОВРЕМЕННИК»**

г.Ростов-на-Дону

## **СОДЕРЖАНИЕ.**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА
3. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
4. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА
5. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ
7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА
8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА
9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА
11. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА
12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА
13. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА
16. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.
17. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
18. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
19. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА
20. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ
21. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ
22. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
23. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Товарищество собственников жилья «Современник» (далее - Товарищество) образовано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №11 по ул. Зорге города Ростове в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (протокол №3 от 06 апреля 2012г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 61 № 007102298 от 14 мая 2012г. выдано).

1.2. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием, символику и другие реквизиты, бланки, штампы.

1.3. Полное официальное наименование:

Товарищество собственников жилья «Современник».

Сокращённое официальное наименование: ТСЖ «Современник».

1.4. Юридический адрес Товарищества: г. Ростов –на- Дону, ул.Зорге, 11.

Место нахождения Товарищества: г. Ростов–на- Дону, ул.Зорге, 11.

Почтовый индекс Товарищества: 344090

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

## **2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА.**

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

2.2. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2.3. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст.152 Жилищного кодекса РФ. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания членов Товарищества используются для оплаты общих расходов в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом.

2.4. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в данном многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами, в т.ч. представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

2.5. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ростовской области и Администрации города, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

2.6. Товарищество не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь

постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

2.7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, управляемом Товариществом, является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции этого собрания относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- выбор способа управления многоквартирным домом;
- принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### **3. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- организация управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставления коммунальных услуг жителям многоквартирного дома.

3.2. Для достижения этих целей Товарищество может заниматься следующими видами деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества либо заключение в интересах 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;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления;

- сохранение и приращение общего имущества;
- модернизация общего имущества;
- организация проведения капитального ремонта при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.3. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечение услугами Интернет-связи, услуги представительства, ремонт помещений и внутриквартирного оборудования и коммуникаций и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

3.4. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.5. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией Товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

#### **4. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели;
- 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 общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для

осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

4.4. 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.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

5.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса, или заключать договор на управление с третьим лицом;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) 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;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) 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;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) 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;
- 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ, 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.

## **6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

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

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

6.3 Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

6.4. 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.

6.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

## **7. ПРАВА ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКА ЖИЛЬЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ЧЛЕНОМ ТОВАРИЩЕСТВА**

7.1. Член Товарищества и не являющийся членом Товарищества собственник помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

7.2. Член Товарищества собственников жилья и не являющийся членом Товарищества собственник помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

7.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

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

- устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.6. Члены Товарищества имеют право:

- избирать и быть избранными в правление и ревизионную комиссию Товарищества;
- участвовать в работе общего собрания членов Товарищества, вносить предложения по вопросам, вынесенным в повестку дня, голосовать при принятии решения общим собранием членов Товарищества;
- инициировать проведение общего собрания членов Товарищества в порядке, установленном Уставом Товарищества.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Член Товарищества и собственники многоквартирного дома, не являющиеся членами Товарищества обязаны:

- нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и общего имущества в многоквартирном доме;
- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории;
- 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;
- использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
- выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий;
- не нарушать права других собственников;
- своевременно вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;
- за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;
- допускать в помещение руководителей и работников Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра внутриквартирного инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме;
- предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

- предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;
- соблюдать иные установленные общим собранием членом Товарищества требования.

Члены Товарищества помимо этого обязаны:

- своевременно оплачивать членские взносы;
- участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
- участвовать в общих собраниях членом Товарищества.

## **9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членом Товарищества, правление Товарищества.

## **10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1. Общее собрание членом Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном уставом Товарищества.

10.2. К компетенции общего собрания членом Товарищества относятся:

10.2.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

10.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов

10.2.3. Избрание правления и ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий

10.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членом Товарищества

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

10.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов

10.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества

10.2.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана

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

10.2.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества

10.2.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества

10.2.12. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества

10.2.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка 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 РФ и решениями общего собрания членом Товарищества

10.2.14. Определение размера вознаграждения членом правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества

10.2.15. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

10.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

## **11. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не реже одного раза в год не позднее 1 апреля года, последующего за отчетным. Внеочередное собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе Правления и ревизионной комиссии Товарищества, органа местного самоуправления или членов Товарищества, обладающих не менее 10% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества вывешивается не позднее 10 дней до даты проведения собрания в виде объявления в подъездах многоквартирного дома Товарищества лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления заказным письмом. Уведомления вручаются не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

11.3. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

11.4. Детальная процедура подготовки, проведения и документирования общего собрания членов Товарищества устанавливается «Положением о порядке подготовки, проведения и документирования общего собрания членов Товарищества», разработанным в соответствии со статьями 45 – 48 Жилищного кодекса РФ и настоящей статьёй Устава и утверждённым общим собранием членов Товарищества.

11.5. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Количество голосов каждого члена Товарищества равно количеству квадратных метров площади помещения, находящегося в собственности этого члена Товарищества.

11.6. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п. 10.2.2, 10.2.6 и 10.2.7 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.

11.7. Общее собрание членов Товарищества ведёт председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов правления Товарищества.

11.8. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в соответствии с «Положением о порядке подготовки, проведения и документирования общего собрания членов Товарищества».

## **12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. 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.

12.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок 2 года.

12.3. Правление Товарищества избирает из своего состава и освобождает от занимаемой должности председателя правления Товарищества.

12.4. 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.

12.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

12.6. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже одного раза в квартал. В случае необходимости правление может проводить внеочередные заседания.

12.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

### **13. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

13.1. В обязанности правления Товарищества входят:

13.1.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

13.1.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

13.1.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

13.1.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

13.1.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

13.1.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

13.1.7. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

13.1.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

### **14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

14.1 Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается из числа членов правления Товарищества на срок 2 года.

Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем работникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

14.2 Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых

входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.3. Председателю правления Товарищества за выполнение возложенных на него обязанностей выплачивается ежемесячное вознаграждение в размере, установленном общим собранием членов Товарищества в пределах средств, предусмотренных сметой доходов и расходов Товарищества. Остальным членам правления и ревизионной комиссии Товарищества вознаграждение выплачивается решением общего собрания членов Товарищества по итогам года в пределах средств, предусмотренных сметой доходов и расходов Товарищества.

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

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

15.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

15.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **16. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.**

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

16.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) 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.

16.3. 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.

16.4. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ. Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

16.5. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленного письменно.

16.6. 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.

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

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие конструкции)

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей, и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, рамки управления, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, заземления, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, приборы учета электроэнергии в МОП, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов данного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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

16.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

16.10. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права

собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

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

16.12. 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.

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

16.14. 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.

16.15. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

16.16. Имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

16.17. Члены Товарищества и собственники, не являющиеся членами, обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

## **17. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

17.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

17.2. Средства Товарищества состоят из:

17.2.1. вступительных взносов членов Товарищества;

17.2.2. членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов;

17.2.3. обязательных платежей членов Товарищества;

17.2.4. платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов;

17.2.5. платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

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

17.2.7. бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

17.2.8. прочих поступлений.

17.3. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели:

17.3.1. восстановления и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

17.3.2. капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;

17.3.3. оборудования и содержания детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

17.3.4. обустройство и содержание стоянок автотранспорта;

17.3.5. благоустройства и озеленения придомовой территории;

17.3.6. строительства объектов общего имущества;

17.3.7. оплаты юридических, аудиторских и иных услуг;

17.3.8. другие цели.

17.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

## **18. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

18.1. Члены Товарищества, а также собственники не являющимися членами, обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

18.2. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, управляемом Товариществом, 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 помещений обязаны вносить установленную плату за капитальный ремонт.

18.3. Члены Товарищества и собственники не являющимися членами обязаны вовремя и полностью оплачивать коммунальные услуги.

18.4. Члены Товарищества и собственники не являющимися членами обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном правлением Товарищества.

18.5. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного и муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником муниципального и государственного жилищного фонда.

18.6. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

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

18.8. В случае ликвидации Товарищества и принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

## **19. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА**

19.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

19.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

19.2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

19.2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

19.2.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

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

## **20. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

20.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

20.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с бюллетенями голосования, письменные решения членов Товарищества.

20.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно.

Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

## **21. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ**

21.1. Товарищество обязано предоставлять всем собственникам помещений независимо от членства информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с действующим законодательством.

21.2. Раскрытию подлежит информация, установленная действующим законодательством.

21.3. Порядок предоставления информации устанавливается «Положением о порядке предоставления собственникам помещений информации, связанной с управлением общим имуществом в многоквартирном доме Товарищества», утвержденным общим собранием членов ТСЖ в соответствии с действующим законодательством..

21.4. Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством РФ судебном порядке.

## **22. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

22.1. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более Товарищества по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) Товариществ. Управление таким объединением осуществляется в

соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

22.2 Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

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

22.4 Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

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

22.6. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в общем имуществе многоквартирного дома Товарищества

22.7. Правоспособность Товарищества прекращается в момент завершения его ликвидации. Ликвидация Товарищества считается завершённой после внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.

### **23. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА**

23.1. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществлять страхование общего имущества в этом доме от любых видов рисков прямого физического ущерба, а так же может осуществлять страхование ответственности с целью защиты собственников помещений в случае исков по поводу ущерба, нанесенного общему имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

23.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своего помещений самостоятельно.

### **24. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

24.1. Новая редакция Устава Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и подлежит государственной регистрации.

24.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.