

111001  
5542A  
0902

УТВЕРЖДЕН:  
Протоколом № ПР2-1/050216  
Общего собрания собственников  
помещений МКД № 12 по  
ул. Авиационная  
от «05» февраля 2016 г.

Протоколом № ПР2-2/050216  
Общего собрания собственников  
помещений МКД № 16 по  
ул. Авиационная  
от «05» февраля 2016 г.

# УСТАВ

Товарищества собственников жилья  
«Премьер2»

Город Екатеринбург  
2016 год

## 1. Общие положения

1.1. Товариществом собственников жилья «Премьер2», именуемым в дальнейшем "Товарищество", признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества в многоквартирных домах, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

1.2. Товарищество создано на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 12 по ул. Авиационная в г. Екатеринбурге (Протокол № ПР2-1/050216 от 05.02.2016 г. и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 16 по ул. Авиационная в г. Екатеринбурге (Протокол № ПР2-2/050216 от 05.02.2016 г.).

1.3. Товарищество собственников жилья «Премьер2» создается в организационно-правовой форме – товарищество собственников жилья и является видом товарищества собственников недвижимости.

1.4. Товарищество создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.5. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Премьер2».**

Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Премьер2».**

1.6. Адрес (место нахождения) Товарищества: **индекс 620144, город Екатеринбург, ул. Авиационная, д.16, кв. 157.**

1.7. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по адресу: г. Екатеринбург, ул. Авиационная, д.12 и г. Екатеринбург ул. Авиационная, д.16.

1.8. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, в отношении которой ее члены имеют корпоративные (членские) права. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания членов Товарищества используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

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

1.10. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.11. Товарищество является собственником своего имущества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам. Полученная прибыль не подлежит распределению между членами Товарищества, а направляется на реализацию уставных целей, ради которых создано Товарищество.

1.12. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

1.13. Товариществом собственников жилья «Премьер2» признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирных домах для совместного управления общим имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества,

предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах.

## 2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Товарищество** - Товарищество собственников жилья «Премьер2», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Член Товарищества** - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

**Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

**Помещение** - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

К общему имуществу относятся: обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы в которых имеются инженерные коммуникации; иное, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства; иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля

собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассчитывается как соотношение площади, принадлежащего ему помещения, к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Коммунальные услуги** - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

**Обслуживающие организации** - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно - гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

**Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за помещение** - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. Цели и виды деятельности Товарищества**

3.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, созданное в целях:

3.1.1. защиты прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений;

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

3.1.3. распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек;

3.1.4. сохранения недвижимости в многоквартирных домах;

3.1.5. реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;

3.1.6. исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, реконструкции помещений, зданий и сооружений, входящих в многоквартирные дома;

3.1.7. исполнения обязательств, принятых по договорам;

3.1.8. проведения мероприятий по благоустройству придомовой территории;

3.1.9. представления общих интересов собственников жилых и нежилых помещений в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с гражданами и иными юридическими лицами.

3.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

3.2.1. управление многоквартирным домом;

3.2.2. выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме;

3.2.3. заключение договоров водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения, отопления, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

3.2.4. проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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;

3.2.5. проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

3.2.6. принятие мер, необходимых 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;

3.2.7. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 7 настоящего устава;

3.2.8. представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

3.3. 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 домах Товарищества, за предоставлением коммунальных услуг, 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.

3.4. Товарищество может осуществлять приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано.

#### **4. Правовой статус Товарищества**

4.1. С момента государственной регистрации Товарищества собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества обязаны выполнять законные требования этого Товарищества.

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

4.3. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для членов Товарищества для улучшения условий их проживания (например: консультационные, интернет - связи, косметического ремонта и др.), не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей.

## **5. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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 расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

5.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путём его реконструкции или модернизации. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.3. Права и обязанности собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, возникающие в процессе проживания, пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом, содержания МКД и придомовой территории, устанавливаются действующим законодательством РФ, а также Правилами проживания, утверждаемыми на общих собраниях.

5.4. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду или внаем в порядке, установленном законодательством РФ.

5.5. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

5.7. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений дома.

5.8. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов Товарищества, принятых в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу

или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

5.10. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

5.11. Собственник помещения не вправе:

5.11.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

5.11.2. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

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

5.13. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника. Решением общего собрания собственников помещений, в отдельных случаях может быть установлен иной порядок распределения расходов на содержание общего имущества.

5.14. Собственникам помещений в многоквартирных домах принадлежат права на денежные средства, находящиеся на счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и на сформированные за счет взносов на капитальный ремонт проценты (начисленные кредитной организацией за пользование денежными средствами и уплаченные в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов).

## **6. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

6.1. Собственники помещений в многоквартирных домах несут бремя расходов на содержание общего имущества.

6.2. Достаточный и необходимый объем работ по содержанию общего имущества определяется перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием собственников помещений многоквартирных домов. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, должен быть не меньше минимального перечня, установленного действующим законодательством РФ.

6.3. Расходы за содержание и ремонт общего имущества определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по плате обязательных платежей и взносов, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах, выставление платежных документов на оплату обязательных платежей и взносов, а также иные необходимые действия, осуществляемые для обеспечения надлежащего содержания.

## **7. Хозяйственная деятельность Товарищества**

7.1. 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.

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

- 7.2.1. управление многоквартирными домами, входящими в состав домов ТСЖ «Премьер2»;
- 7.2.2. обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 7.2.3. выполнение работ для собственников помещений и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- 7.2.4. сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений;
- 7.2.5. реконструкция и модернизация общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 7.2.6. оказание консультационных, юридических и рекламных услуг;
- 7.2.7. организация досуга собственников помещений и их детей.

7.3. Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью не запрещенной законом.

7.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих договоров или, по решению общих собраний членов Товарищества или собственников помещений, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания собственников.

7.5. Сделки, совершаемые Товариществом на сумму до 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек) рублей по разовым договорам или дящимся договорам суммарно за один год, совершаются Председателем правления Товарищества самостоятельно. На сумму от 3 000 000,01 (Три миллиона рублей 01 копейка) рублей до 10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек) рублей – с одобрения большинства членов Правления Товарищества. На сумму от 10 000 000,01 (Десять миллионов рублей 01 копейка) рублей – только с одобрения Общего собрания членов Товарищества.

Данный пункт не применяется к сделкам на поставку коммунальных услуг: договоры с поставщиками коммунальных услуг могут заключаться Председателем правления Товарищества на любую сумму без одобрения Правлением Товарищества либо Общим собранием членов Товарищества.

## **8. Членство в Товариществе**

8.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке и на основании его письменного волеизъявления о регистрации Товарищества и его устава.

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



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

8.3. 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.

8.4. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключён из членов Товарищества решением правления Товарищества, а так же привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

8.5. Членство в Товариществе прекращается:

8.5.1. с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;

8.5.2. с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;

8.5.3. с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

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

8.7. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Жилищным кодексом РФ пределах распоряжения этим имуществом.

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

8.9. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 8.8. Устава, и своевременно информировать об их изменении.

## **9. Права Товарищества**

9.1. Товарищество вправе:

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

9.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая специальные взносы и отчисления в резервный фонд, определенные общим собранием собственников, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели.

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

9.1.4. 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.

9.1.5. Страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу собственников недвижимости в управление.

9.1.6. Выбирать управляющую организацию, предоставляющую услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.7. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ.

9.1.8. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

9.1.9. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

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

9.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

9.2.2. получать в пользование или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в домах земельные участки;

9.2.3. заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

9.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом 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.

9.4. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцами обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законодательством РФ порядке, в том числе судебном.

## **10. Обязанности Товарищества**

10.1. Товарищество обязано:

10.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава Товарищества и иных правил, утвержденных на общем собрании собственников помещений многоквартирных домов.

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

10.1.5. 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.

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

10.1.7. Представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, земельных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами и госорганами.

10.1.8. Ежегодно, до конца первого квартала выносить на обсуждение членов Товарищества утвержденный правлением Товарищества годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

10.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей, взносов и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых

собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договоре управления, заключенном между управляющей организацией и Товариществом.

10.1.10. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством РФ, Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества.

10.1.11. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации права владения, пользования и распоряжения в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

10.1.12. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10.2. В соответствии со стандартами, изложенными в действующих нормативных актах РФ, Товарищество, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, также обязано:

10.2.1. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости).

10.2.2. Осуществлять сбор и хранение, обновление информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

10.2.3. Раскрывать информацию о деятельности Товарищества в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

10.2.4. Начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями законодательства РФ.

10.2.5. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по своевременному и полному внесению обязательных платежей и взносов.

10.2.6. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида в соответствии с требованиями законодательства РФ.

## **11. Права членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества**

11.1. Член Товарищества имеет право:

11.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным членом правления или ревизором Товарищества.

11.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

11.1.3. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

11.1.4. Сдавать собственные помещения в наем или аренду в установленном порядке, о чем в течении 3-х дней с момента передачи помещений в указанных целях уведомить правление Товарищества.

11.1.5. Обжаловать решения органов Товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, предусмотренными законом.

11.2. Члены Товарищества собственники жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены законодательством РФ и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

11.3. Члены Товарищества собственников 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.

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

- 1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) 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 или очно-заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные законодательством РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

11.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества, положениями, принятыми на общих собраниях членов Товарищества и собственников помещений домов.

## **12. Обязанности членов Товарищества**

12.1. Член Товарищества обязан:

12.1.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, положений, принимаемых на общих собраниях.

12.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

12.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг.

12.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

12.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

12.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

12.1.8. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба при условии предварительной договоренности.

12.1.9. 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.

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

12.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

12.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю, при наличии возможности, в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- 1) о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- 2) о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

12.1.13. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием собственников помещений и членов Товарищества.

12.1.14. Выполнять положения внутренних правил Товарищества, в том числе нести ответственность за нарушение правил проживания лицами, использующими помещения по договору найма.

12.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

### **13. Средства и имущество Товарищества**

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

13.2. Средства Товарищества состоят из:

13.2.1. вступительных взносов членов Товарищества;

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

13.2.3. обязательных платежей членов Товарищества;

13.2.4. платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов;

13.2.5. 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;

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

13.2.7. бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

13.2.8. прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

13.3. По решению общего собрания собственников помещений дома или членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

13.3.1. восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

13.3.2. оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

13.3.3. благоустройство и озеленение придомовой территории;

13.3.4. строительство объектов общего имущества;

13.3.5. оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;

13.3.6. другие цели.

13.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества или собранием собственников помещений дома.

13.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке в соответствии с Финансовым планом Товарищества.

13.6. Товарищество вправе застраховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников многоквартирного дома. Программы по страхованию выбираются и утверждаются общим собранием членов Товарищества по представлению правления.

#### **14. Обязательные платежи членов Товарищества**

14.1. Члены Товарищества 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.

14.2. Собственники обязаны оплачивать коммунальные услуги.

14.4. Члены Товарищества обязаны вносить плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого счета-квитанции в порядке, установленном правлением Товарищества.

14.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в размере и порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

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

14.7. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере и в порядке, установленном законодательством РФ. Неиспользование

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

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

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

15.2. В Товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель правления Товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление Товарищества).

15.3. Органом контроля Товарищества является ревизор или ревизионная комиссия.

### **16. Общее собрание членов Товарищества**

16.1. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

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

3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

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;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

10) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

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

12) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

15) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания членов в форме заочного голосования;

16) принятие решений об определении лиц, которые от имени членов Товарищества уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания членов в форме заочного голосования;

17) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

16.2. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

### **17. Порядок подготовки и проведения общего собрания членов Товарищества**

17.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно в течение первого квартала каждого календарного года, следующего за отчетным.

17.2. Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Порядок организации и проведения внеочередного общего собрания аналогичен порядку организации и проведения очередного собрания членов Товарищества.

17.3. Общее собрание членов Товарищества может проводиться посредством:

- 1) очного голосования (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы);
- 3) очно-заочного голосования.

17.4. Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе:

- 1) правления Товарищества;
- 2) ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 3) членов Товарищества.

17.4. 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.

17.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества за исключением случаев, когда для принятия того или иного вопроса в соответствии с законодательством РФ требуется большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

17.6. Если очное собрание членов товарищества не имело кворума, решение общего собрания членов товарищества может быть принято 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.

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

17.8. В случае проведения собрания в очно-заочной форме собрание проводится в два этапа:

- 1) очная часть общего собрания членов Товарищества;
- 2) заочная часть общего собрания членов Товарищества.

17.9. Очно-заочная форма собрания членов Товарищества это одна форма собрания, очная, и заочная части которого проводятся в обязательном порядке.

17.10. Очная часть собрания членов Товарищества может не предшествовать заочной части собрания. Заочная часть собрания может быть раньше очной, или очная может предшествовать заочной, или в период проведения заочной части может проводиться очная часть собрания. Порядок проведения очно-заочной формы определяется правлением Товарищества.

17.11. Протокол собрания членов Товарищества составляется по результатам подсчета голосов как очной, так и заочной части, результаты двух частей суммируются в один протокол без разделения.



17.12. Общее собрание ведет председатель. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления, уполномоченный решением большинства голосов членов правления. При отсутствии членов правления председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

17.13. 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.

17.14. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества, не могут быть переданы им для решения другим органам.

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

17.16. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования или голосования в очно-заочной форме, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

17.17. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) либо размещается в местах общего пользования дома, а также на сайте Товарищества в сети Интернет. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается: сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание; форма проведения данного собрания, дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного или очно-заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; повестка дня собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о помещении члена Товарищества в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;
- 3) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;
- 4) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

17.19. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем, секретарём или членами счётной комиссии собрания.

17.20. Если иное не предусмотрено законом, решение собрания членов Товарищества ничтожно в случаях когда оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня;
- 2) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания членов Товарищества;
- 3) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности, а также нормам действующего законодательства РФ.

## **18. Правление Товарищества**

18.1. 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 членов Товарищества и вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

18.2. В своей деятельности Правление руководствуется действующим законодательством РФ, уставом Товарищества, утвержденным на общем собрании Положением, а также решениями, принимаемыми и/или утверждаемыми общим собранием собственников помещений, а также членов Товарищества

18.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

18.4. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме. В составе членов правления Товарищества может быть не более 6 (шести) человек.

18.5. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

18.6. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления Товарищества на первом заседании правления путем голосования. Председатель правления считается избранным, если за него проголосовало простое большинство членов правления.

18.7. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

18.8. 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.

18.9. Члены правления могут переизбираться на новый срок неограниченное количество раз.

18.10. Кандидат в члены правления считается избранным в состав правления, если за его кандидатуру проголосовало простое большинство голосов членов Товарищества, принявших участие в общем собрании.

18.11. Полномочия члена правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- 1) по собственному желанию на основании письменного заявления;
- 2) по решению общего собрания членов Товарищества.

18.12. В случае досрочного прекращения полномочий более 2/3 членов правления правление обязано созвать общее собрание членов Товарищества для избрания нового состава правления.

18.13. При выборах нового состава правления оно считается полномочным со дня принятия решения общим собранием членов Товарищества. При этом ранее действовавший состав Правления обязан осуществить передачу всей технической, бухгалтерской и иной документации, а также учредительных и иных документов и печати Товарищества вновь избранному составу правления в срок не более 10 дней по Акту приема-передачи.

18.14. Проведение (созыв) заседаний правления Товарищества организует председатель правления Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца.

18.15. Кворум для проведения заседания правления Товарищества составляет не менее половины числа избранных членов правления Товарищества. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять кворум, то присутствующие обязаны перенести данное заседание

18.16. Решения правлением принимаются простым большинством голосов. При равенстве голосов голос председателя правления является решающим. Передача права голоса членом правления Товарищества иному лицу, в том числе другому члену правления Товарищества, не допускается.

18.17. На заседании Правления Товарищества ведется протокол, который подписывается председателем правления и секретарем заседания правления. Срок оформления протокола заседания правления составляет пять дней. В случае несогласия с принятыми решениями член правления имеет право под протоколом отразить особое мнение.

18.18. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

1) Организация ведения бухгалтерского учета и отчетности Товарищества, подготовка и представление годовых отчетов и балансов Товарищества на утверждение общему собранию членов Товарищества;

2) Соблюдение Товариществом действующего законодательства и устава Товарищества;

3) Контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

4) Обеспечение выполнения всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5) Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности Товарищества и представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

6) Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

7) Наем работников для обслуживания общего имущества многоквартирного дома и увольнение их;

8) Заключение договоров, в том числе, по поручению собственников помещений и за их счет, на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими и прочими организациями, осуществление контроля за исполнением заключенных договоров;

9) Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;

10) Ведение реестра членов Товарищества, реестра собственников помещений;

11) Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

12) Контроль за состоянием многоквартирного дома, помещений и оборудования Товарищества, а также за движением материальных и денежных ценностей, осуществление проверки технического состояния общего имущества;

13) Содержание и ведение архива Товарищества, обеспечение делопроизводства Товарищества, организация в Товариществе хранения проектной, технической, исполнительной и иной документации в соответствии с действующим законодательством;

14) Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

15) Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;

16) Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений;

17) Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

18) Организация выполнения решений общего собрания членов Товарищества;

19) Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества, решений общих собраний и принятых в Товариществе положений.

## **19. Председатель правления Товарищества**

19.1. Председатель правления Товарищества избирается правлением на срок действия полномочий правления. Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Досрочное переизбрание или освобождение от полномочий председателя осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества. Председатель правления Товарищества действует от имени Товарищества без доверенности.

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

19.3. Председатель правления Товарищества:

- 1) имеет право первой подписи под финансовыми документами;
- 2) распоряжается средствами и имуществом Товарищества для обеспечения его текущей деятельности в пределах, установленных настоящим уставом и действующим российским законодательством;
- 3) представляет интересы Товарищества как в РФ, так и за ее пределами, в государственных органах, органах местного самоуправления и перед третьими лицами;
- 4) осуществляет прием и увольнение работников Товарищества, заключает трудовые договоры с работниками Товарищества, применяет к этим работникам меры поощрения и налагает на них взыскания;
- 5) руководит работой Правления, председательствует на ее заседаниях;
- 6) выдает доверенности от имени Товарищества;
- 7) открывает в банках счета Товарищества;
- 8) организует ведение бухгалтерского учета и отчетности Товарищества;
- 9) исполняет другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества и обеспечения его нормальной работы, в соответствии с действующим законодательством, уставом Товарищества, Правилами проживания, решениями общих собраний, положениями Товарищества, за исключением функций, закрепленных законодательством РФ и уставом Товарищества за другими органами управления Товарищества

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

20.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора. Состав ревизионной комиссии (ревизор) определяется общим собранием членов Товарищества.

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

15.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1) Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.
- 2) 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.
- 3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.
- 4) Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

20.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

20.4. Член ревизионной комиссии вправе в любой момент выйти из состава ревизионной комиссии на основании заявления, поданного председателю ревизионной комиссии. В этом случае по решению оставшихся членов ревизионной комиссии из числа членов Товарищества назначается временно исполняющий обязанности члена ревизионной комиссии до даты избрания нового члена ревизионной комиссии в установленном порядке.

20.5. Если члены ревизионной комиссии (ревизор) отказываются выполнять свои обязанности, по решению правления для проведения ревизии приглашается аудитор (аудиторская организация или индивидуальный аудитор).

## **21. Права и обязанности собственника помещения**

21.1. Собственник помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством РФ.

21.2. Собственник помещения вправе предоставить его 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 учётом требований, установленных законодательством РФ.

21.3. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

21.4. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

## **22. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

22.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

22.2. Решения общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

22.3. Бремя ответственности по оплате установленных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

22.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

## **23. Учет и отчетность. Финансовое планирование**

23.1. Учетная политика Товарищества для целей бухгалтерского и налогового учета на очередной год утверждается решением правления не позже 31 декабря текущего года.

23.2. Бухгалтерский учет ведется таким образом, чтобы обеспечить отдельный учет обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных платежей, и выручки от реализации товаров (работ, услуг), полученных в рамках уставной деятельности и в рамках хозяйственной деятельности Товарищества.

23.3. Для каждого собственника помещения, занесенного в реестр собственников помещений в многоквартирном доме, создается лицевой счет для аналитического учета операций по обязательствам собственника перед Товариществом и об исполнении этих обязательств.

23.4. Финансовый план (смета доходов и расходов) на очередной год должен быть составлен и подписан членами правления Товарищества до 31 января года, следующего за текущим годом.

23.5. В финансовом плане отражаются запланированные на очередной год необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в фонды, а также расходы на другие, установленные законом и уставом Товарищества цели.

23.6. Для обеспечения эффективного управления и реализации уставных целей, правление Товарищества ежеквартально осуществляет анализ исполнения финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества.

## **24. Хранение документов**

24.1. Товарищество обязано бессрочно хранить следующие документы:

1) учредительные документы Товарищества, а также внесенные в учредительные документы Товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения и документы, подтверждающие государственную регистрацию Товарищества;

2) реестр собственников помещений в многоквартирных домах и реестр членов Товарищества;

3) протоколы собраний собственников помещений и членов Товарищества, протоколы заседаний членов правления Товарищества;

4) техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирными домами;

5) годовые планы содержания и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, отчеты о выполнении таких планов (перечни работ услуг);

6) договоры, заключенные с ресурсоснабжающими организациями, с организациями, оказывающими услуги и выполняющими работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирных домов;

7) договоры, заключенные с собственниками помещений многоквартирных домов;

8) финансовые планы (сметы доходов и расходов) Товарищества и отчеты о выполнении таких планов;

9) годовые отчеты о деятельности правления Товарищества;

10) заключения и акты проверок ревизионной комиссии (ревизора) или привлеченного аудитора;

11) акты, письма и заявления собственников помещений;

12) иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

24.2. Товарищество хранит документы, указанные в пункте 24.1. Устава, по месту нахождения правления Товарищества.

## **25. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

25.1. Реорганизация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены законодательством РФ.

25.2. Реорганизация Товарищества может быть осуществлена по решению квалифицированного большинства членов Товарищества.

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

25.4. Общее собрание членов Товарищества 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.

## **26. Заключительные положения**

26.1. При создании Товарищества Устав утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

26.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества, а также Устав в новой редакции принимаются на общем собрании членов Товарищества большинством голосов членов Товарищества принявших участие в общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу, новая редакция Устава подлежат государственной регистрации, вступают в силу с даты их государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

26.3. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, которые могут иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов, с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.

Инспекция ФНС России по  
Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга  
в Единый государственный реестр  
юридических лиц внесена запись  
«12» февраля 2016 года  
ОГРН 11626050015768  
ГРН \_\_\_\_\_  
Экземпляр документа хранится в территориальном отделении  
Заместитель начальника инспекции \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_



*Дмитрий А. П.*

*Принято и оформлено  
23 (Января) 2016*