

Межрайонная ИФНС России №11  
по Ставропольскому краю

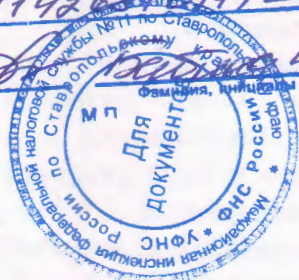
Зарегистрировано:

Дата 07 мая 2014

ГРН \_\_\_\_\_

ОГРН 1142687011722

подпись Петрова И.В.



**УТВЕРЖДЕН**

решением общего собрания  
собственников помещений  
в многоквартирном доме,  
протокол от 14 апреля 2014 г.

# У С Т А В

## Товарищества собственников жилья «Комплекс «Янтарный - 3»»

г. Пятигорск,  
2014 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Комплекс «Янтарный - 3», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с действующим законодательством в многоквартирном доме № 9 корпус 3 по ул. Людкевича в г. Пятигорске Ставропольского края.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. В своей деятельности Товарищество руководствуется положениями Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами Ставропольского края и настоящим уставом.

1.4. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, вправе от своего имени совершать сделки, приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.6. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

1.8. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Комплекс «Янтарный - 3».**

1.9. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Комплекс «Янтарный - 3».**

1.10. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Ставропольский край, город Пятигорск, улица Людкевича, дом 9, корпус 3, квартира 128.

## 2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- совместного управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников помещений.

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

- управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обслуживание, эксплуатация и ремонт имущества в многоквартирном доме силами Товарищества, либо заключение в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и (или) оказание услуг по обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- сдача в аренду части общего имущества собственников помещений;
- обеспечение собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами;
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг;
- а также для осуществления иной деятельности (хозяйственной деятельности), направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

использования имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

2.3. 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 действующим законодательством и настоящим уставом.

2.4. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, 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 Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом 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.

2.5. 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 приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и других 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.

2.6. 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.

2.7. Товарищество собственников жилья 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.

2.8. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном жилищным законодательством;

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

4) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;

5) обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (санитарное и техническое состояние) силами Товарищества и (или) путем заключения в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать ведение технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6) осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг, устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

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

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

9) 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;

- 10) устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

- 11) вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

- 12) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

13) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

14) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

2.9. Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление 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.

2.10. Товарищество обязано предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

2.11. Товарищество обязано предоставлять членам Товарищества и не являющимся членами Товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом и настоящим уставом, а также предоставить возможность 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 голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом, настоящим уставом и решениями

### **3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

### **4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

#### **Членство в товариществе**

4.1. Членами Товарищества являются собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение об учреждении Товарищества (учредители), а также собственники помещений, вступившие в Товарищество после его государственной регистрации.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления на имя Председателя правления Товарищества о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на единственное принадлежавшее ему помещение в многоквартирном доме.

4.4. Заявление о приеме в члены Товарищества или о выходе из членов Товарищества подаются на имя Председателя правления Товарищества. Хранение заявлений о приеме в члены Товарищества или о выходе из членов Товарищества и ведение реестра членов Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

Заявление о приеме в члены Товарищества рассматриваются на ближайшем заседании Правления Товарищества. Решение правления о приеме лица в члены Товарищества считается принятым, если за это проголосовали более половины членов Правления.

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

4.6. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.5 настоящего устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.6.1. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

4.6.2. В случаях ликвидации или реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина их правопреемники приобретают право на вступление в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на соответствующее помещение и долю в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме. В случае смерти собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

#### **Права членов Товарищества**

**4.7. Член Товарищества имеет право:**

4.7.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

4.7.2. С учетом требований настоящего устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Законом пределах распоряжения этим имуществом.

4.7.3. Участвовать в управлении и деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, участвовать в общих собраниях, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

4.7.5. Предоставлять во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом.

4.7.6. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

4.7.7. Знакомиться со следующими документами Товарищества:

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 голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные настоящим Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы Товарищества.

4.7.8. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

4.7.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим уставом и решением общего собрания членов Товарищества.

### **Обязанности членов Товарищества**

**4.8. Член Товарищества обязан:**

4.8.1. Выполнять требования настоящего устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

4.8.2. Принимать участие в работе общего собрания членов Товарищества.

4.8.3. Соблюдать жилищное законодательство и правила проживания в многоквартирном доме.

4.8.4. Содержать находящееся в его собственности жилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет.

4.8.5. Обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников помещений.

Проводить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения и только после получения соответствующего разрешения.

4.8.6. Нести в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Уставом, бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества (неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме).

4.8.7. Своевременно и в полном объеме оплачивать обязательные платежи и взносы, установленные общим собранием членов Товарищества.

4.8.8. Оплачивать услуги по водо-, тепло-, газо-, электроснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению и иные предоставленные коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.8.9. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

4.8.10. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

4.8.11. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Собранием необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

4.8.12. Обеспечить доступ третьим лицам в принадлежащее ему помещение в случае необходимости предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу или имуществу других собственников, а также необходимости поддержания в надлежащем состоянии или восстановления общего имущества либо имущества других собственников.

4.8.13. Устранять за свой счет ущерб, причиненный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, им самим лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договорами найма, аренды и др.

4.8.14. Предоставлять Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 Жилищного кодекса Российской Федерации, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении. Известить Правление Товарищества о прекращении права собственности на занимаемое помещение.

4.8.15. Пользоваться жилыми помещениями с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в доме, в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ;

4.8.16. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, настоящим уставом и решением общего собрания членов Товарищества.

## 5. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ

5.1. Органами управления Товариществом являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.



### Общее собрание членов Товарищества

5.2. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

5.3. 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 и 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, банковских кредитов, в том числе принятие решений о получении Товариществом кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;
- 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) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- 14) утверждение штатного расписания, положения об оплате труда, правил внутреннего распорядка и иных локальных актов;
- 15) решение иных вопросов.

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

### Порядок созыва, проведения и голосования на Собрании

5.5. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно и созываются по инициативе Председателя правления Товарищества, членов Правления Товарищества.

5.6. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано как по инициативе Председателя правления Товарищества, членов Правления Товарищества, так и по требованию членов Товарищества обладающих не менее 10% голосов.

5.6.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества осуществляется путем размещения не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания на информационных щитах, установленных в каждом подъезде, объявлений о проведении собрания с указанием всех сведений, предусмотренных пунктом 5.7 настоящего устава. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может также направляться в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, посредством почтового отправления (заказным письмом) или вручаться каждому члену Товарищества под расписку не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

5.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

5.9. Представитель члена Товарищества вправе действовать на основании доверенности. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

5.10. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или один из членов Правления, либо лицо, по инициативе которого создано общее собрание. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

Для ведения протокола общего собрания членов Товарищества избирается секретарь общего собрания.

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

5.12. Принявшим участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения от которых были получены до даты окончания их приема.

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

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме Товарищества;
- решение по каждому вопросу повестки дня, выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался».

5.14. Каждый член Товарищества на собрании обладает количеством голосов пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

5.15. Квалифицированным большинством, не менее чем в 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества, общее собрание принимает решения по вопросам, предусмотренным подпунктами 2, 6, 7 пункта 5.3 настоящего устава.

По остальным вопросам, решения общего собрания членов Товарищества принимаются простым большинством голосов.

5.16. Решения Общего собрания членов Товарищества, принятые в порядке, предусмотренном настоящим уставом и законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании, а также для членов правления, Председателя правления Товарищества и лиц, относящихся к персоналу Товарищества.

#### Правление Товарищества

5.17. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом управления Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества, осуществляющим руководство деятельностью Товарищества.

5.18. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также вопросов, отнесенных законом и настоящим уставом к компетенции общего собрания членов Товарищества.

5.19. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

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.

5.20. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) избрание из своего состава на срок полномочий Правления - Председателя Правления;
- 3) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 4) составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 5) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 6) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 7) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 8) ведение Реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 9) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 10) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

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

5.22. Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в форме заседаний. На заседаниях правления рассматриваются вопросы, предложенные председателем правления Товарищества или любым членом правления.

Подготовку и организацию заседания правления обеспечивает председатель правления.

Заседания правления Товарищества созываются председателем правления не реже одного раза в квартал либо по необходимости.

5.23. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком

5.24. Решения правления Товарищества принимаются путем открытого голосования и оформляются протоколом заседания правления.

Обязанность организовать ведение протокола заседания правления возлагается на председателя правления Товарищества.

Протокол заседания правления должен содержать сведения:

- о месте и времени проведения заседания;
- об общем количестве членов правления и количестве его членов, присутствующих на заседании;

- о секретаре заседания, если он избирался;

- о вопросах, рассматриваемых на заседании;

- о выступивших на заседании лицах и основных положениях их выступлений;

- о решениях, принятых правлением и итогах голосования по каждому вопросу.

Протокол заседания правления должен быть надлежащим образом оформлен не позднее дня проведения заседания в одном экземпляре, который подписывается председателем Правления и секретарем заседания Правления, а также удостоверяются круглой печатью Товарищества.

Протоколы заседаний правления подшиваются в книгу протоколов, которая должна предоставляться члену Товарищества по письменному заявлению для ознакомления. Книга протоколов хранится у председателя правления.

По письменному требованию любого члена Товарищества ему выдаются выписки из книги протоколов, удостоверенные подписью председателя правления и печатью Товарищества.

5.25. Решения Правления Товарищества обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и работниками, заключившими с Товариществом трудовые договоры.

#### Председатель Правления

5.26. Председатель Правления Товарищества избирается из числа членов Правления на учредительном собрании, а после государственной регистрации - Правлением Товарищества, на срок полномочий Правления - два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц.

5.27. 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 входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда, штатное расписание, иные внутренние документы Товарищества.

5.28. Председатель правления Товарищества на основании решений Правления Товарищества о найме работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнении их заключает и расторгает трудовые договоры с указанными работниками.

5.29. Председатель правления Товарищества не вправе осуществлять полномочия, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом к компетенции других органов Товарищества.

Председатель правления Товарищества не вправе единолично принимать решения, обязательные для членов Товарищества.

5.30. В случае невозможности исполнения председателем правления Товарищества своих обязанностей ввиду длительной болезни, смерти и других объективных обстоятельств созывается внеочередное заседание Правления Товарищества, на котором избирается новый председатель правления Товарищества.

5.31. Председатель правления обязан обеспечить Ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности

## 6. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

6.2. Ревизионная комиссия Товарищества, состоящая более чем одного ревизора, из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

6.3. 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 на годовом общем собрании членов Товарищества.

5) созывает внеочередное общее собрание членов Товарищества по результатам ревизии в случаях выявления угрозы интересам Товарищества и (или) его членов либо обнаружения злоупотреблений членов или Председателя правления Товарищества.

6.4. Члены ревизионной комиссии (ревизор) несут ответственность в случаях ненадлежащего выполнения обязанностей, предусмотренных законодательством и настоящим уставом.

## 7. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;

5) доходов по банковским вкладам (депозитам), акциям, облигациям и другим ценным бумагам;

6) прочих поступлений.

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

7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества и исключительно на нужды Товарищества.

7.5. Размер, порядок внесения и использования обязательных платежей, вступительных и иных взносов определяется Собранием.

## 8. ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

8.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, оплату коммунальных услуг, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, внесения взноса на капитальный ремонт.

8.2. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса.

8.3. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса.

8.4. В случае заключения Товариществом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса.

8.5. Плата за коммунальные услуги и иные обязательные платежи, и взносы вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Сроки внесения платежей и предоставления платежных документов могут быть изменены решением общего собрания членов Товарищества.

8.6. Плата за коммунальные услуги включает оплату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз ТБО. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

8.7. Размер обязательных платежей и взносов членов Товарищества и собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется общим собранием членов Товарищества.

8.8. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников. Размер взноса на капитальный ремонт определяется решением общего собрания членов Товарищества в соответствии с действующим законодательством.

8.9. Товарищество осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с ресурсоснабжающими организациями, с которыми Товариществом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, вывоз ТБО в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

8.10. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Товариществом, которое отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

8.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения обязательных платежей и платы за коммунальные услуги. При временном отсутствии внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

8.12. За несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги и обязательных платежей должники обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты в порядке, предусмотренном законодательством.

8.13. 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 путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

8.14. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

## 9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации или ликвидации.

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

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

9.4. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

9.5. При прекращении деятельности Товарищества все документы (управленческие, финансово-хозяйственные, по личному составу и другие) передаются в установленном порядке правопреемнику. При отсутствии правопреемника документы постоянного хранения передаются на хранение в архив.

9.6. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, если иное не предусмотрено действующим законодательством, направляется на цели, в интересах которых Товарищество было создано.

## 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ

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

10.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества, а также устав Товарищества в новой редакции не могут противоречить действующему законодательству, утверждаются общим собранием членов Товарищества в порядке, установленном настоящим уставом и подлежат государственной регистрации.

