

УТВЕРЖДЕН  
Общим собранием собственников помещений

Протокол  
от "17" ноября 2008 г.

## **УСТАВ**

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«Аквариум»  
(ТСЖ «Аквариум»)

г. Заречный  
2008г.

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Аквариум», именуемое в дальнейшем "товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование товарищества: **Товарищество собственников жилья «Аквариум»**

1.3. Сокращенное наименование товарищества: **ТСЖ «Аквариум»**

1.4. Место нахождения товарищества: 624250, Свердловская область, г. Заречный, ул. Курчатова, 2.

1.5. Товарищество создается при объединении многоквартирных домов по адресам: 624250, Свердловская область, г. Заречный, ул. Ленина, 24, ул. Ленина, 25, ул. Курчатова, 2, Курчатова, 2-А, Курчатова, 4, Курчатова, 6, Курчатова, 8, Курчатова, 9, Курчатова, 11, Клары Цеткин, 19, Клары Цеткин, 21, Клары Цеткин, 21-А, Клары Цеткин, 23.

## 2. Цели и виды деятельности товарищества

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

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирных домах, придомовой территории, технической инвентаризации многоквартирных домов, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, содержания и ремонта жилых и нежилых помещений; капитального ремонта многоквартирных домов;

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

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление многоквартирными домами;

- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирных домах, строительству зданий и сооружений;

- заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- 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 многоквартирных домах или препятствующих этому;

- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог

недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;

- представление законных интересов членов товарищества, других собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- защита прав и интересов членов товарищества в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

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

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

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

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

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

3.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

4.1. В состав общего имущества в многоквартирных домах включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, подвалы, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции,

тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

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

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

4.5. Члены товарищества и другие собственники помещения в многоквартирных домах не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

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.

4.6. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирных домах на основании решений общего собрания собственников помещений, а также общего собрания членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

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

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

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

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

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

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

5.1. Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- платежей нанимателей, собственников помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;
- предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
- добровольных имущественных взносов и пожертвований;
- заемных средств;
- прочих поступлений.

5.2. Каждый многоквартирный дом товарищества имеет свой лицевой счет (карточку), на котором учитываются доходы и расходы средств по данному дому.

5.3. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

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

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

5.6. Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой) товарищества.

5.7. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, утверждается правлением товарищества.

5.8. При необходимости внесения дополнительных взносов, их размер и порядок внесения, устанавливается решением общего собрания членов товарищества.

## **6. Хозяйственная деятельность товарищества**

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

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

- управление многоквартирными домами;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении товарищества;

- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;

- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирных домах, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, общего собрания членов товарищества;

- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирных домах, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

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

## 7. Членство в товариществе

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

**Примечание:** под заявлением о вступлении в товарищество понимается также голосование «ЗА» на общем собрании собственников, при принятии решения о создании товарищества и утверждении его устава.

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

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

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

7.5. Членство в товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;

- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

7.6. 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. Права товарищества

8.1. Товарищество вправе:

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

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

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

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

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

8.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

8.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.8. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, переданных товариществу собственниками жилья в управление.

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

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

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников жилых и нежилых помещений, товарищество имеет право:

8.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;

8.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;

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

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

8.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

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

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

## **9. Обязанности товарищества**

9.1. Товарищество обязано:

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

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

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

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

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

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

9.1.7. 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 многоквартирных домах или препятствующих этому;

9.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Товарищество обязано от своего имени, но по поручению и за счет членов Товарищества и других пользователей помещений в многоквартирных домах (потребителей) осуществлять сбор и перечисление денежных средств, выступая посредником в расчетах между поставщиками коммунальных услуг, производителями (поставщиками) услуг по обеспечению санитарного, противопожарного и технического состояния дома и придомовой территории, услуг по технической инвентаризации многоквартирного дома, услуг по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома и потребителями этих услуг.

## **10. Права членов товарищества**

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления и контрольные органы товарищества.

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

10.1.3. Получать за счет средств товарищества возмещение расходов, понесенных членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирных домах.

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

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

## **11. Обязанности членов товарищества**

11.1. Член товарищества обязан:

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



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

11.1.3. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу.

11.1.4. 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.

11.1.5. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен органами управления товарищества, либо договором управления, вносить на расчетный счет товарищества, открытый в банке, обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения обязательных платежей и взносов, член товарищества обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

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

11.1.9. Обеспечивать доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членом товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

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

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

11.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

## **12. Органы управления товарищества**

12.1. Органами управления товарищества являются:

общее собрание членом товарищества;

правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членом. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением и председателем товарищества.

## **13. Общее собрание членом товарищества**

13.1. Годовое общее собрание членом товарищества созывается по инициативе правления товарищества не позднее 3-х месяцев после окончания финансового года.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо посредством почтового отправления (заказным письмом) по месту регистрации или фактического проживания, указанному в письменной форме самим членом товарищества, или вывешивается в подъезде или распространяется через почтовые ящики. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества.

В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) место и время проведения собрания;
- 3) в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования, либо голосования посредством опроса в письменной форме, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания.

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

13.3. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной настоящим уставом (ст. 4.8.).

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

13.5. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления товарищества.

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

13.7. К компетенции общего собрания членов товарищества относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

13.7.4. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирных домах и оборудованию.

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

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.7. Утверждение годового плана финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении.

13.7.8. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления и ревизионной комиссии товарищества.

13.7.9. Определение размера вознаграждения членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

13.7.10. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

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

13.7.12. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными законами.

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

13.9. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания пунктами 13.7.2., 13.7.5., 13.7.6., 13.7.10. настоящего устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества.

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

13.11. Голосование по отдельным вопросам может быть проведено по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов (в том числе вопросов, касающихся конкретного многоквартирного дома).

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

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

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

13.14. Решения, принимаемые общим собранием членов товарищества, оформляются протоколом. Протоколы общих собраний членов товарищества хранятся в документах товарищества в течение всего периода его деятельности.

## 14. Правление товарищества

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

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок, равный двум календарным годам, и могут переизбираться неограниченное число раз.

14.4. Первое заседание правления проводится не позднее 10 дней со дня голосования.

14.5. Правление товарищества избирает из своего состава председателя правления товарищества.

14.6. Последующие заседания правления созываются председателем правления по мере необходимости, но не реже, чем один раз в шесть месяцев.

14.7. Заседание правления, в случае необходимости, может быть созвано по инициативе любого из членов правления

14.8. Заседания правления ведет председатель правления товарищества.

14.9. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Заседание правления может быть также проведено в форме

заочного опроса членов правления посредством средств телефонной или электронной связи.

14.10. Решения правления принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов правления. При равенстве числа голосов, голос председателя правления является решающим.

14.11. Решения правления оформляются протоколом и подписываются председателем правления и секретарем заседания. Протоколы заседаний правления хранятся в документах товарищества в течение всего периода его деятельности.

14.12. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

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

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

14.12.3. Составление сметы доходов и расходов товарищества, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов товарищества.

14.12.4. Установление размера и порядка внесения обязательных платежей и взносов членов товарищества.

14.12.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов.

14.12.6. Управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими.

14.12.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирных жилых домов и увольнение их.

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

14.12.9. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.12.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

14.14. Члены правления товарищества осуществляют свою деятельность на непостоянной основе.

14.15. Члены правления товарищества могут получать вознаграждение за свою деятельность на основании решения общего собрания товарищества.

## **15. Председатель правления товарищества**

15.1. Председатель правления товарищества избирается на срок, равный двум календарным годам, и может переизбираться неограниченное число раз.

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

15.3. Председатель правления Товарищества

- без доверенности действует от имени товарищества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

- выдает доверенности на право представительства от имени товарищества, в том числе доверенности с правом передоверия;

- издает приказы о назначении на должность работников товарищества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

- открывает в банках расчетный, валютный и другие счета товарищества;

- подписывает платежные документы товарищества и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

- осуществляет контроль за организацией делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

- осуществляет иные полномочия, не отнесенные законом или настоящим уставом к компетенции общего собрания членов товарищества или правления товарищества.

15.4. При длительном (более 3-х недель) отсутствии председателя товарищества (болезнь, очередной отпуск, учебный отпуск, длительная командировка и т. п.) его функции, осуществляет один из членов правления товарищества, назначенный правлением товарищества. Данное решение принимается на заседании правления и доводится до сведения членов Товарищества.

15.5. Трудовой договор с председателем правления заключается по решению правления один из членов правления товарищества.

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

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание членов товарищества избирает ревизионную комиссию или ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на срок, равный двум календарным годам, и может переизбираться неограниченное число раз. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год, а также внеплановые проверки.

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

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

16.5. Для проверок финансовой деятельности товарищество вправе привлекать аудиторские организации или аудитора.

16.6. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества могут получать вознаграждение за свою деятельность на основании решения общего собрания товарищества.

## **17. Порядок внесения изменений и дополнений в устав товарищества**

17.1. Проект вносимых в устав товарищества изменений или дополнений представляется для ознакомления членам Товарищества на общем собрании. Члены товарищества вправе ознакомиться с проектом изменений до проведения общего собрания. Порядок, место и время ознакомления указываются в уведомлении о проведении общего собрания.

17.2. Решение вопроса об изменении или дополнении устава является исключительной компетенцией общего собрания. Решение о внесении изменений или дополнений в устав принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

17.3. Изменения и дополнения устава вступают в силу со дня их государственной регистрации.

## **18. Реорганизация и ликвидация товарищества**

18.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. Реорганизация товарищества (слияние, разделение, присоединение, выделение, преобразование) осуществляется по решению общего собрания членов товарищества. Такое решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

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

18.4. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами распределяется на цели, в интересах которых создано товарищество.

Противопожарно  
и противоразбойно

14 (четырнадцать)  
мест

