

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1027739364982 в новой редакции
представлен при внесении в ЕГРЮЛ
записи от 18.05.2022 за ГРН 2227704241884



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате эл

Сертификат: 0E30E50000AE11B24B57A9153207E8A2
Владелец: Глухова Наталья Владимировна
МИФНС России № 46 по г. Москве
Действителен: с 16.12.2021 по 16.03.2023

Утвержден общим собранием членов
ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ"

Протокол № 1 от 29 апреля 2022 г.

УСТАВ

товарищества собственников жилья

"ТСЖ "НАШ ДОМ"

(новая редакция)

Москва - 2022

СОДЕРЖАНИЕ:

- 1. Общие положения.**
- 2. Цели деятельности Товарищества.**
- 3. Правовой статус товарищества.**
- 4. Общее имущество в многоквартирном доме.**
- 5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие собственников помещений в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дом.**
- 6. Хозяйственная деятельность Товарищества.**
- 7. Членство в Товариществе.**
- 8. Права Товарищества.**
- 9. Обязанности Товарищества.**
- 10. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений.**
- 11. Права членов товарищества.**
- 12. Обязанности членов Товарищества.**
- 13. Органы управления и контроля Товарищества.**
- 14. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.**
- 15. Общее собрание членов Товарищества.**
- 16. Правление Товарищества.**
- 17. Председатель правления Товарищества.**
- 18. Ревизионная комиссия Товарищества.**
- 19. Реорганизация и ликвидация Товарищества.**
- 20. Права и обязанности собственника жилого помещения.**
- 21. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.**
- 22. Заключительные положения.**

Термины

Собственник – физическое или юридическое лицо, а также органы местного самоуправления, Субъект РФ и Российская Федерация, имеющие на правах собственности жилое и/или нежилое помещение в данном многоквартирном доме.

Решение собственников – решение, принятое на общем собрании собственников.

Товарищество собственников жилья (далее – «Товарищество») – объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома – собрание собственников жилья в соответствии со ст. 45 – 48 Жилищного кодекса РФ.

Общее собрание Товарищества – собрание членов Товарищества собственников жилья в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества.

Решение Товарищества – решение, принятое органами управления Товарищества в пределах своих полномочий.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «ТСЖ «НАШ ДОМ», 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 и краткое наименование Товарищества:

1.2.1. полное – Товарищество собственников жилья «ТСЖ «НАШ ДОМ».

1.2.2. краткое – ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ».

1.3. Местонахождение Товарищества: Российская Федерация, 127562, г. Москва, ул. Хачатуряна, дом 12, корп. 3.

1.4. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, 127562, г. Москва, ул. Хачатуряна, дом 12, корп. 3.

1.5. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по указанному адресу.

2. Цель деятельности Товарищества.

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

2.1.1. 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;

2.1.2. Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2.1.4. Организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

2.1.5. Оформление прав на объекты недвижимости;

2.1.6. Организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений.

2.1.7. Охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;

2.1.8. Содержание и благоустройство придомовой территории;

2.1.9. Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;

2.1.10. Строительство и реконструкция зданий и сооружений;

2.1.11. Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

2.1.12. Содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;

2.1.13. Консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;

2.1.14. Передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;

2.1.15. Оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью;

2.1.16. Создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;

2.1.17. Ведение реестра собственников и владельцев помещений;

2.1.18. Проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;

2.1.19. Проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений;

2.1.20. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах.

2.1.21. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.2. 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 настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

2.3 На общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса в качестве способа управления многоквартирным домом было выбрано Товарищество собственников жилья.

2.4. В случае выбора общим собранием собственников помещений другого способа управления многоквартирным домом и выбора другой управляющей организации предметом деятельности Товарищества будет являться:

2.4.1. Заключение в соответствии с законодательством договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией от имени собственников помещений;

2.4.2. Контроль выполнения управляющей организацией обязательств по выполнению договора управления многоквартирным домом, в том числе качество предоставления коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и правильность начисления платежей.

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 самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием,

угловой штамп, бланки и иные реквизиты. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

3.3. Товарищество имеет право от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, может обладать обособленным движимым и недвижимым имуществом, приобретаемым для обеспечения своей хозяйственной деятельности, и отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество может выступать истцом и ответчиков в суде, а также представлять интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

3.5. Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

4. Общее имущество в многоквартирном доме.

4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме и члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

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

4.3. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 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 (при условии юридического оформления и передачи в общую долевую собственность

многоквартирного дома Департаментом земельных отношений г. Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ и Москвы).

4.4. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений 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.

4.5. Не подлежит отчуждению и передаче в пользование общее имущество многоквартирного дома: межквартирные лестничные клетки, холлы, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, а также механическое электрическое, противопожарное сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельные участки с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников многоквартирного дома.

4.6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности за средства Товарищества, не являющееся общим имуществом в многоквартирном доме, а также общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членом товарищества на помещения.

4.8. 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 членом 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 долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членом товарищества и собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие собственников помещений в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома.

5.1. Средства Товарищества состоят из:

5.1.1. Обязательных платежей собственников помещений многоквартирного дома за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества;

5.1.2. Платежей собственников помещений многоквартирного дома на целевые задачи, по которым вынесено решение общего собрания собственников помещений, в том числе на формирование фонда капитального ремонта и других специальных фондов;

5.1.3. Взносов членов Товарищества и платежи членов Товарищества на целевые задачи, по которым вынесено решение общего собрания членов Товарищества, в том числе на формирование специальных фондов;

5.2. Бюджетных средств, предоставляемых Товариществу в соответствии с действующим законодательством, а также иной, предусмотренной законодательством РФ и Москвы, финансовой помощи;

5.2.1. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;

5.2.2. Прочих поступлений.

5.3. Порядок образования, ведения и расходования денежных фондов разрабатывается правлением Товарищества и утверждается собранием соответствующего уровня. По каждому фонду обязательны персональная ответственность, отдельная бухгалтерия и отчетность.

5.4. Правление Товарищества и нанятый по договорам для управления многоквартирным домом персонал распоряжается средствами Товарищества в соответствии с финансовым планом, сметами доходов и расходов Товарищества на текущий год и утвержденным договором управления многоквартирного дома.

5.5. Собственники помещений оплачивают Товариществу жилищно-коммунальные услуги по ставкам и тарифам, утверждаемым постановлениями Правительства Москвы "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения", если иное не предусмотрено законом или решением общего собрания собственников помещений, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также дополнительных платежей в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений.

5.7. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие оплату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Товариществу пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества.

6.1. Товарищество, как некоммерческая организация, для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, в соответствии с действующим законодательством РФ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 6.1.1. Управление многоквартирным домом;
 - 6.1.2. Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - 6.1.3. Предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;
 - 6.1.3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг. Контроль полноты и качества поставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг;
 - 6.1.4. Ведение бухгалтерии Товарищества, сбор коммунальных платежей и оплата выполняемых договоров;
 - 6.1.5. Выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
 - 6.1.6. Сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
 - 6.1.7. Надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 6.2. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.
- 6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества - собственников помещений многоквартирного дома доход от хозяйственной деятельности Товарищества может быть направлен на оплату общих расходов или в специальные фонды, созданные для обеспечения целей, предусмотренные Уставом 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 многоквартирном доме, выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество в письменном заявлении.
- 7.2. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.
- 7.3. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 7.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

7.5. 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.

7.6. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, и своевременно информировать правление об их изменениях.

7.7. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 Жилищного Кодекса РФ, способов управления многоквартирным домом.

8. Права Товарищества.

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Производить в соответствии с действующим законодательством РФ управление многоквартирным домом, нанимать сотрудников для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать договоры по предоставлению коммунальных услуг, и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества;

8.1.2. Определять сметы 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 законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества цели;

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

8.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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 имущество, принадлежащее товариществу;

8.1.8. Осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, предусмотренных действующим законодательством РФ;

8.1.9. Страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу собственников жилья в управление.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, по решению общего собрания собственников помещений Товарищество вправе:

8.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

8.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;

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

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

8.4 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.

9. Обязанности Товарищества.

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, а также Устава Товарищества;

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ ;

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

9.1.4. Обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества многоквартирного дома; выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по надлежащей оплате стоимости содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации и решениями общего собрания собственников помещений по установлению условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью многоквартирного дома;

9.1.7. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9.1.8. В соответствии с действующим законодательством РФ вести бухгалтерский учет Товарищества и по итогам года предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме и ревизионной комиссии Товарищества для проверки годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность некоммерческой организации, состоящую из бухгалтерского баланса, отчета о целевом использовании средств и приложений к ним, а также другую информацию о деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставлению жителям дома коммунальных и других услуг;

9.1.9. 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;

9.1.10. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9.1.11. Вести реестр членов Товарищества;

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

10. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений.

10.1. Члены Товарищества 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 действующим законодательством РФ, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

10.3. Члены Товарищества имеют право участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

10.4. Члены Товарищества имеют право вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.5. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться по письменному заявлению со следующими документами:

10.5.1. Устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

10.5.2. Реестр членов товарищества;

10.5.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

10.5.4. Заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10.5.5. Документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

10.5.6. Протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

10.5.7. 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;

10.5.8. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

10.5.9. Иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

11. Права членов товарищества.

11.1. Член Товарищества имеет право:

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

11.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

11.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

11.1.5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

11.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

11.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

11.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

11.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

12. Обязанности членов Товарищества.

12.1. Член Товарищества обязан:

12.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

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, в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества.

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.

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.

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

12.2.1. О наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

12.2.2. О страховании общего имущества в многоквартирном доме;

12.2.3. О любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

12.3. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

13. Органы управления и контроля Товарищества.

13.1. Органами управления Товарищества являются:

13.1.1. Общее собрание Товарищества - общее собрание членов Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в соответствии с настоящим Уставом и Жилищным кодексом РФ;

13.1.2. Правление Товарищества.

13.2.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

13.2.2. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления, председателя правления и нанятых правлением сотрудников, ответственных за управление многоквартирным домом, проверку и оценку соблюдения ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний Товарищества производится ревизионной комиссией Товарищества.

13.2.3. В соответствии с действующим законодательством РФ основные имущественные и финансовые вопросы по управлению многоквартирным домом выносятся правлением Товарищества на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

14. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

14.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом.

14.2. Порядок проведения и компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентируются статьями 44 – 48 Жилищного кодекса РФ, нормами Гражданского Кодекса РФ, положениями настоящего Устава.

14.3. К исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся следующие вопросы:

14.3.1. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;

14.3.2. Принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

14.3.3. Принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

14.3.4. Принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами 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;

14.3.5. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

14.3.6. Принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;)

14.3.7. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

14.3.8. Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

14.3.9. Принятие решений об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем независимо от способа управления многоквартирным домом;

14.3.10. Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

14.3.11. Принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

14.3.12. Принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса;

14.3.13. Принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений;

14.3.14. Выбор способа управления многоквартирным домом;

14.3.15. Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

14.3.16. Принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

14.3.17. Принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не

указанным в части 5 статьи 161_1 Жилищного кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

14.3.18. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом, соответственно договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (далее - договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг) с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

14.3.19. Принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

14.3.20. Принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

14.3.21. Другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

14.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

14.4.1. Очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

14.4.2. Заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного Кодекса РФ);

14.4.3 Очно-заочного голосования.

14.5. Статья 44.1 Жилищного кодекса РФ не определяет приоритетности очной формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перед очно-заочной и заочной формой.

14.6. Форму проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определяет лицо, по инициативе которого оно проводится.

14.7. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса РФ решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами

голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса РФ, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса РФ, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса РФ, также подлежат направлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в срок, указанный в настоящей части, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

14.8. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

14.9. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

14.10. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

14.11. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

14.12. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая, предусмотренного ст.47.1 Жилищного Кодекса РФ.

14.13. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

14.13.1. Сведения о лице, участвующем в голосовании;

14.13.2. Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

14.13.3. Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

14.14. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов

голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

14.15. Организация подсчета голосов и оформление протокола общего собрания собственников многоквартирного дома производится счетной комиссией, избираемой собранием. Если такая комиссия не была избрана, то это обязанность организаторов, по чьей инициативе созвано данное собрание. Правильность подсчета голосов проверяется членами правления и ревизионной комиссии Товарищества, которым организаторы собрания обязаны представить сводные сведения и листы голосования всех участвовавших в голосовании собственников.

14.16. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном [частью 3 статьи 46](#) Жилищного Кодекса РФ.

14.17. Годовое общее собрание собственников многоквартирного дома, в соответствии со статьей 45 ЖК РФ, созывается ежегодно правлением Товарищества и проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом. Сроки и повестка дня годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается правлением Товарищества.

15. Общее собрание членов Товарищества.

15.1. Порядок проведения и компетенция общего собрания членов Товарищества регламентируются действующими нормами Жилищного Кодекса РФ, Гражданского Кодекса РФ, положениями настоящего Устава.

15.2. Годовое общее собрание членов товарищества, в соответствии со статьей 45 ЖК РФ, созывается ежегодно правлением Товарищества и проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом. Сроки и повестка дня годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается правлением Товарищества.

15.3. Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

15.4. Ежегодное общее собрание Товарищества производится в соответствии с положением статей 45 - 48 Жилищного Кодекса РФ и распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

15.5. Годовое общее собрание членов товарищества в многоквартирном доме может проводиться посредством:

15.5.1 Очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

15.5.2. Заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного Кодекса РФ);

15.5.3 Очно-заочного голосования.

15.6. Статья 44.1 Жилищного кодекса РФ не определяет приоритетности очной формы проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья в многоквартирном доме перед очно-заочной и заочной формой.

15.7. Форму проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья в многоквартирном доме определяет лицо по инициативе, которого оно проводится.

15.8. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются:

15.8.1. Сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;

15.8.2. Дата начала и дата окончания заочного голосования, а также и место или адрес, куда должны передаваться листы голосования;

15.8.3. Повестка дня собрания;

15.8.4. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;

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

15.9. Общее собрание членов Товарищества компетентно решать следующие вопросы:

15.9.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

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

15.9.3. Избрание членов правления Товарищества и членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

15.9.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

15.9.5. 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;

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

15.9.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

15.9.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

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

15.9.12. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

15.9.13. 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;

15.9.14. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

15.9.15. Другие вопросы, предусмотренные настоящим Жилищным Кодексом или иными федеральными законами.

15.10. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в голосовании приняло участие более половины членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, за исключением вопроса п.2, 6 и 7 ст. 14.7 Устава, по которому решение принимается двумя третями от общего количества голосов членов Товарищества.

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

15.12. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса РФ.

15.13. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

15.14. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества путем заочного голосования, считаются члены Товарищества, письменные решения которых получены до момента окончания их приема, установленного организаторами собрания в уведомлении о собрании.

15.16. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества в данном доме. Голосование на общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме осуществляется, как лично, так и через своего представителя.

15.17. Представитель члена Товарищества в многоквартирном доме на общем собрании в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

15.18. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества помещения в многоквартирном доме на общем собрании членов Товарищества

помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

15.19. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

15.20. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая, предусмотренного ст.47.1 Жилищного Кодекса РФ.

15.21. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

15.21.1. Сведения о лице, участвующем в голосовании;

15.21.2. Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

15.21.3. Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

15.22. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членам Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

15.23. Организация подсчета голосов и оформление протокола общего собрания членов Товарищества многоквартирного дома производится счетной комиссией, избираемой собранием. Если такая комиссия не была избрана, то это обязанность организаторов, по чьей инициативе созвано данное собрание. Правильность подсчета голосов проверяется членами правления и

ревизионной комиссии Товарищества, которым организаторы собрания обязаны представить сводные сведения и листы голосования всех участвовавших в голосовании членов Товарищества.

15.24. При появлении технических возможностей проведение заочного собрания членов Товарищества должно проводиться с использованием электронной системы голосования, которая должна соответствовать требованиям, установленным статьей 47.1 Жилищного кодекса РФ.

16. Правление Товарищества.

16.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

16.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

16.3. Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Товарищества.

16.4. Членом правления Товарищества собственников жилья 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 собственников жилья 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.

16.5. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

16.6. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается председателем не реже, чем 1 раз в месяц.

16.7. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются

протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

16.8. В обязанности правления Товарищества собственников жилья входят:

16.8.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

16.8.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

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

16.8.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

16.8.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

16.8.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

16.8.7. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

16.8.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

16.8.9. Выполнение иных вытекающих из устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

16.8.10. При заключении договора с управляющей организацией правление Товарищества передает свои функции по управлению многоквартирным домом этой управляющей организации.

17. Председатель правления Товарищества.

17.1. Председатель правления избирается на срок, равный двум календарным годам правлением Товарищества из состава членов правления Товарищества.

17.2. Председателем 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 имеет договорные отношения. Председатель правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору.

17.3. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества и наемным сотрудникам. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания

членов Товарищества. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности, на основании протокола.

17.4. Председатель правления Товарищества собственников жилья 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.

17.5 Председатель правления Товарищества разрабатывает и выносит на рассмотрение правления и утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, штатное расписание и иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные законодательством РФ.

17.6. Председатель правления Товарищества, как руководитель экономического субъекта, в соответствии с действующим законодательством РФ персонально отвечает за организацию и ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета.

17.7. Председатель правления Товарищества является материально ответственным лицом. Правомерность хозяйственной деятельности председателя и правления Товарищества, в том числе законность заключения сделок, проверяет ревизионная комиссия Товарищества.

18. Ревизионная комиссия Товарищества.

18.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание членов Товарищества избирает ревизионную комиссию Товарищества в составе трех ревизоров, которые из своего состава избирают председателя ревизионной комиссии Товарищества.

18.2. Ревизионная комиссия Товарищества избирается на срок, равный двум календарным годам. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

18.3. Ревизионная комиссия проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год. При обращениях членов Товарищества, а также по собственной инициативе проводит, не чаще одного раза в квартал, внеплановые ревизии и проверки соответствия отдельных сделок и размеров коммунальных и иных платежей утвержденным сметам и экономической целесообразности и представляет правлению Товарищества заключение по проведенной проверке и/или ревизии.

18.4. По письменному требованию председателя ревизионной комиссии Товарищества председатель правления Товарищества и главный бухгалтер Товарищества обязаны не позднее трех дней со дня поступления запроса

представить требуемые документы, а при необходимости устные или письменные пояснения по проверяемым вопросам.

18.5. Ревизионная комиссия представляет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме:

18.5.1. Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

18.5.2. Заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества;

18.5.3. Отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

18.6. Ревизионная комиссия отчитывается перед ежегодным общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

19. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

19.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

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

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

20. Права и обязанности собственника жилого помещения.

20.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

20.2. Собственник жилого 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 учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

20.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

20.4. Собственник жилого 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.

21. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.

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

21.2. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

21.3. Бремя ответственности по оплате обязательных 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 ТСЖ.

21.4. 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.

22. Заключительные положения.

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

22.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.