



Приложение № 2  
к Протоколу Общего собрания собственников №1-  
2021 от 20.01.2021 г.

УТВЕРЖДЕН: протоколом №1-2021 общего  
собрания собственников помещений дома по адресу  
г. Екатеринбург мкр. Светлый д. 5 от «20» января  
2021 года

# УСТАВ

## ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### "Светлый 5"

г. Екатеринбург  
2021 г.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Устав утвержден общим собранием членов Товарищества собственников недвижимости "Светлый 5".

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости "Светлый 5".

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН "Светлый 5".

1.4. Место нахождения Товарищества: 620032, город Екатеринбург, мкр. Светлый д. 5. кв. 691.

1.5. Товарищество собственников жилья (далее - Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество организовано физическими и юридическими лицами, являющимися собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, мкр. Светлый д. 5 для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.7. Товарищество собственников недвижимости "Светлый 5", именуемое в дальнейшем "Товарищество", является некоммерческой организацией, объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, мкр. Светлый д. 5, для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

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

1.9. Предметом деятельности Товарищества собственников недвижимости являются:

1.9.1. обеспечение согласия собственников помещений в многоквартирном доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом;

1.9.2. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества;

1.9.3. обеспечение собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами;

1.9.4. обеспечение соблюдения собственниками в границах недвижимого имущества правил пользования помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;

1.9.5. защита общих прав и общих законных интересов собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах.

1.10. 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.

1.11. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.12. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.13. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде, арбитражном суде и третейском суде.

1.14. Члены Товарищества несут ответственность по обязательствам Товарищества имуществом и средствами, внесенными в Товарищество. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.15. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.16. Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества вносятся в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Уставом, и в соответствии с действующим законодательством.

1.17. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также Уставом Товарищества.

## 2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение: Товарищество - Товарищество собственников недвижимости "Светлый 5".

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

Член Товарищества – собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Многоквартирный дом – дом, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, мкр. Светлый д. 5, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

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

Квартира – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений, а именно:

- 1) 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, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.
- 5) иное имущество, отнесенное законодательством к общему имуществу собственников.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), газоснабжению, обращению с ТКО.

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

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

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые Товариществом или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения,

расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товарищества, установленными ими на их общем собрании членов Товарищества.

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

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

Плата за жилое помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

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

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.1.1. Управление комплексом общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение в соответствии с законодательством договора управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

3.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.1.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и иных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.5. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

3.1.6. Представление законных интересов собственников помещений, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

3.1.7. Улучшение условий проживания собственников помещений.

3.1.8. Сохранение и приращение общего имущества.

3.1.9. Модернизация общего имущества.

3.1.10. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.11. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, а также земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные объекты недвижимости Товарищества, а также контроль надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений в доме.

3.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

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

### **4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

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

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и/или в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

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

4.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествовавшего собственника помещения. При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествовавшего собственника.

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

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

4.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.7. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.8. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование 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 дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

4.9. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади.

4.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.11. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом 188-ФЗ «Жилищный кодекс РФ».

4.12. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

## **5. Членство в Товариществе**

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной или муниципальной власти, являющиеся собственниками помещений.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество с момента подачи заявления о принятии в члены Товарищества. Собственники, проголосовавшие за вступление в члены Товарищества на общем собрании собственников помещений являются членами Товарищества с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица, дополнительного написания ими заявления о вступлении в члены Товарищества – не требуется.

5.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

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

5.5. 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.

## **6. Средства и имущество Товарищества**

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- Взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов.
- Обязательных платежей членов Товарищества.
- Платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.
- Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.
- Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.
- Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации.
- Платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и / или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги; передаваемых Товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг,

компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

– Прочих поступлений.

6.3. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

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

6.5. По решению общего собрания членов Товарищества имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

6.6. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме, на основе которого создано Товарищество.

6.7. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности.

6.8. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

6.9. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

6.10. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания. В случае непринятия сметы на соответствующий год общим собранием членов Товарищества – применению подлежит смета, принятая на предыдущем общем собрании членов Товарищества.

6.11. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

6.12. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны оплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

6.13. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Федеральным законом 188-ФЗ «Жилищный кодекс РФ» и Уставом.

6.14. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Федеральным законом 188-ФЗ «Жилищный кодекс РФ».

## **7. Обязательные платежи членов Товарищества**

7.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

7.2. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

7.3. Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

7.4. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставленного Товариществом счета-квитанции.

7.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

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

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

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

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

## **8. Права Товарищества**

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), 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 настоящим Уставом 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. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

8.1.5. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

8.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

8.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

8.1.8. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

8.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

8.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

8.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

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

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



8.1.14. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

8.1.15. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).

8.1.16. Приобретать средства пожаротушения.

8.1.17. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего.

8.1.18. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества.

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

- предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.1.20. Ограничивать или приостанавливать собственникам помещений в доме предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.1.21. Требовать в судебном порядке полного возмещения убытков, причиненных товариществу и собственникам помещений, в результате небрежности или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции жилого или нежилого помещения.

8.1.22. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Федеральным законом 188-ФЗ "О введении в действие жилищного кодекса РФ" и Уставом Товарищества.

8.1.23. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания многоквартирного дома, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом.

8.1.24. Выполнять работы и оказывать услуги в соответствии с ст. 137 закона 188-ФЗ «Жилищный кодекс РФ».

8.1.25. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.26. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственников жилья в управление.

8.1.27. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

8.1.28. Принимать решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

8.1.29. Принимать решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в доме.

8.1.30. Передавать управляющей организации полномочия по управлению домом.

8.1.31. Обращаться в правоохранительные органы, суды и иные инстанции от имени собственников для привлечения к ответственности лиц, наносящих ущерб общему имуществу многоквартирного дома, истребовании компенсации за нанесенный ущерб.

8.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

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

8.4. Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.
- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- продажа недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества при принятии соответствующего решения общим собранием членов Товарищества;
- иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие Уставу Товарищества.

8.5. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

8.6. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников, Товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества юридическим или физическим лицам; в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;
- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.7. В случае неисполнения членами Товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить члену Товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или общим собранием членов Товарищества момента, когда платеж должен быть произведен.

8.8 Товарищество имеет право 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. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.1.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

9.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

9.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

9.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

9.1.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

9.1.8. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

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

9.1.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

9.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

9.1.12. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

9.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

9.1.14. Осуществлять контроль за использованием членами Товариществ и другими собственниками в многоквартирном доме, принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

9.1.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

9.1.16. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

9.1.17. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

9.1.18. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

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

9.1.20. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Свердловской области, указанные в части 2 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

9.1.21. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме их обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством.

9.1.22. Предъявлять к должникам иски с требованием оплаты обязательных платежей и коммунальных услуг, а также пени за просрочку оплаты в соответствии с действующим законодательством РФ в случае неисполнения обязанностей собственниками помещений в доме.

9.1.23. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

9.1.24. Хранить сроком не менее 3 лет документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы и приказы правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- документы делопроизводства Товарищества;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизора Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

9.1.25. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

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

9.1.27. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.28. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.29. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.30. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

9.1.31. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

## **10. Права членов товарищества собственников недвижимости и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме**

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

10.1.1.1. Голосовать на общем собрании членов Товарищества лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

- 10.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества ревизором Товарищества.
- 10.1.3. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества. Присутствовать на заседаниях правления Товарищества.
- 10.1.4. Добровольно выйти из состава членов Товарищества.
- 10.1.5. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.
- 10.1.6. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 10.1.7. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.
- 10.1.8. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.
- 10.1.9. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
- 10.1.10. Сдавать принадлежащие ему помещения в (найм) аренду в установленном порядке.
- 10.1.11. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.
- 10.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.
- 10.3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 10.4. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:
- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
  - реестр членов товарищества;
  - бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
  - заключения ревизора товарищества;
  - документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
  - протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества;
  - документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
  - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
  - иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

## **11. Обязанности членов Товарищества**

### **11.1. Член Товарищества обязан:**

- 11.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.
- 11.1.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.
- 11.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества.

11.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

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

11.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества.

11.1.7. Своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

11.1.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

11.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

11.1.10. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

11.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

11.1.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

11.1.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

11.1.14. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

11.1.15. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества.

11.1.16. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

11.1.17. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 5.4. настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

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

11.1.19. Соблюдать иные требования, установленные общим собранием членов Товарищества, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

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

12.1. Органами управления Товарищества являются:

12.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

12.1.2. Правление Товарищества.

12.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний членов Товарищества осуществляет ревизор.

## **13. Общее собрание членов Товарищества**

13.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

13.2. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.3. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения очного или заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.6. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.7. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

13.8. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 180 (ста восьмидесяти) дней после окончания финансового года.

13.9. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе (инициаторы общего собрания):

- Правления Товарищества;
- Председателя правления Товарищества;
- Ревизора;
- Членов Товарищества, обладающих не менее чем 20% голосов членов Товарищества.

Каждый член Товарищества, обладающий 20% голосов членов Товарищества, может обратиться к Правлению Товарищества с заявлением о необходимости проведения общего собрания членов Товарищества с указанием повестки такого собрания. Правление Товарищества обязано предоставить ответ такому обратившемуся в течение 30 дней с момента обращения. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению инициатора общего собрания членов Товарищества одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома;
- другими способами, определенными решением общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

13.10. Организация общего собрания членов Товарищества:

13.10.1. Каждый член Товарищества уведомляется о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения (в случае заочного голосования – не позднее чем за 10 дней до даты его окончания) путем размещения на информационном стенде каждого подъезда многоквартирного дома уведомления о проведении общего собрания членов Товарищества.

13.10.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, дата, место и время проведения общего собрания членов Товарищества и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.10.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

13.10.4. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

13.10.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания членов Товарищества.

13.10.6. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия – один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания членов Товарищества, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.10.8 настоящего Устава.

Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13.10.7. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

13.10.8. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

- Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.
- Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
- Избрание членов правления Товарищества, ревизора Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.
- Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
- 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.
- Принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества.
- Утверждение отчетов об исполнении смет доходов и расходов, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок)
- Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.
- Утверждение заключения ревизора товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.
- Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизора товарищества.
- Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.
- Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества.
- Установление размеров платы за жилое помещение.

13.10.9. Общее собрание членов Товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.10.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.10.11. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

## 14. Правление Товарищества

14.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества в количестве не менее 3 человека два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества их полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества. По окончании срока избрания любой член ранее действовавшего правления может быть переизбран на новый срок.

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

14.3. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

14.4. Правление избирает из своего состава председателя правления сроком на два года.

14.5. В обязанности правления Товарищества входят:

14.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов.

14.5.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества.

14.5.4. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им.

14.5.5. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества.

14.5.6. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома.

14.5.7. Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг.

14.5.8. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

14.5.9. Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.10. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

14.5.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

14.5.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

14.5.13. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

14.5.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

14.5.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

14.5.16. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

14.5.17. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.

14.5.18. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества.

14.5.19. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

14.5.20. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

14.5.21. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

14.5.22. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

14.5.23. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

14.5.25. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

14.6. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

14.7. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.8. При заключении договора управления с управляющей организацией правление передает соответствующие полномочия этой управляющей организации в соответствии с п.2.2. ст.161 ЖК РФ.

14.9. Специальные заседания правления могут созываться председателем Товарищества с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по электронной почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня собрания.

14.10. Любой член правления может в любое время письменно уведомить о своем отсутствии на собрании.

14.11. 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, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять кворум (более 50% членов правления), то присутствующие обязаны перенести данное заседание. При наличии кворума на повторном заседании вопрос, который должен был решаться на первоначально созванном заседании может рассматриваться без дополнительного уведомления.

14.12. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

14.13. Правление имеет право заключать договоры с управляющими и эксплуатационными компаниями, связанные с обслуживанием многоквартирного дома и оказанием всего спектра коммунальных услуг.

14.14. Правление имеет право выполнять работы по содержанию жилья, текущему и капитальному ремонту без обращения к услугам УК, заключать необходимые договоры со сторонними организациями.



14.15 Правление имеет право заключать договоры аренды общего имущества собственников дома.

14.16 Правление имеет право обратиться в банк либо к частным лицам за кредитными средствами в установленном законом порядке.

14.17. Правление имеет право одобрять сделки, связанные с хозяйственной деятельностью товарищества, утверждать правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, а также иные внутренние документы товарищества, предусмотренные уставом товарищества, и решениями правления и(или) общего собрания членов товарищества.

14.18. 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 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.

14.19. Вакансии в Правлении могут быть заполнены по решению специального заседания Правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член Правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена Правления, на смену которому он пришел.

14.20. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 15 дней после проведения собрания.

14.21. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в шесть месяцев. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

## **15. Председатель правления Товарищества**

15.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо. По окончании срока избрания председатель правления может быть переизбран на новый срок.

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение правления Товарищества или общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных уставом товарищества, и решениями правления и(или) общего собрания членов товарищества.

15.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

15.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизору, аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

15.5. Председатель правления Товарищества вправе от имени Товарищества подписывать платежные документы, совершать сделки на сумму до 100 000 (ста тысяч) рублей без одобрения Правления Товарищества или общего собрания членов Товарищества.

15.6. Председатель правления Товарищества в рамках собственных полномочий имеет право действовать от имени товарищества, не прибегая к предварительному уведомлению всех его членов

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

15.8. Председатель выступает представителем товарищества при взаимодействии с органами надзора и контроля.

15.9. Председатель составляет и предъявляет иски и претензии от имени товарищества.

15.10. Председатель подписывает доверенности для представления интересов товарищества, в том числе в суде общей юрисдикции.

## **16. Ревизор Товарищества**

16.1. Ревизор избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизора прекращаются. По истечении срока действия полномочий ревизора его полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

16.2. Ревизором не могут быть члены правления Товарищества, а также их родственники.

16.3. Ревизор:

16.3.1. Контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

16.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

16.3.3. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

16.3.4. Проверяет использование средств Товарищества по назначению.

16.3.5. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.

16.3.6. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.

16.3.7. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера.

16.3.8. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.

16.3.10. Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов.

16.3.11. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.4. Ревизор товарищества обязан:

16.4.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества.

16.4.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, но не позднее 90 (девяносто) дней после окончания финансового года, а также по инициативе ревизора, решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества.

16.4.3. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества.

16.4.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

16.5. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизор в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

## **17. Ведение делопроизводства в Товариществе**

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

17.2. Протоколы заседаний правления оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем.

17.3. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

## 18. Прекращение деятельности Товарищества

18.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

18.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

18.3. Товарищество ликвидируется:

18.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

18.3.2. По решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

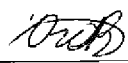
18.3.3. По решению суда.

18.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, направляется на обустройство общего имущества и/или распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и Уставом Товарищества. Документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

## 19. Заключительные положения

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

19.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов членов Товарищества принявших участие в общем собрании членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

Председатель собрания  Юговитин И.В.

Секретарь собрания  Гаврилова И.И.