



Устав товарищества собственников недвижимости «Верхняя 5/2»

**УТВЕРЖДЕН**  
общим собранием членов товарищества  
собственников недвижимости «Верхняя 5/2»  
(Протокол № 1 от 02 марта 2016).

Председатель общего собрания

 /А.Н.Коротин/

Секретарь общего собрания

 /А.А.Фаизова/

# УСТАВ

## Товарищества собственников недвижимости «Верхняя 5/2»

Санкт-Петербург

2016 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Верхняя 5/2», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 188680, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, ул. Верхняя, дом 5, корпус 2.

1.2. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, созданной и действующей в соответствии с положениями Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов для совместного управления, владения, пользования и, в установленных законом пределах, распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в общей собственности или в общем пользовании (общим имуществом в многоквартирном доме), объектами инженерной инфраструктуры, иными объектами, необходимыми для эксплуатации многоквартирного дома, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных и (или) иных услуг или работ лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей создания Товарищества, в том числе управления многоквартирным домом.

1.3. Полное наименование товарищества:

Товарищество собственников недвижимости «Верхняя 5/2».

Краткое наименование: ТСН «Верхняя 5/2».

1.4. Место нахождения Товарищества: 188680, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, ул. Верхняя, дом 5, корпус 2.

1.5. Товарищество является юридическим лицом, имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, символику и другие средства индивидуализации.

1.6. Товарищество в установленном порядке вправе иметь и использовать расчетный, специальный и (или) иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.

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

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу, приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе связанные с управлением общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, выступать истцом и ответчиком в суде.

## 2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление многоквартирным домом, указанным в пункте 1.1. Устава, обеспечивающее благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2 Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

- реализации прав собственников помещений в многоквартирном доме по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;

- управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения его содержания, текущего и капитального ремонта;
- сбора денежных средств (обязательных платежей и взносов) с собственников и нанимателей (арендаторов) помещений в многоквартирном доме, в целях обеспечения предоставления им коммунальных и иных услуг, а также управления многоквартирным домом, эксплуатации и содержания общего имущества собственников многоквартирного дома и иного имущества, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома;
- строительства, оборудования, реконструкции, переустройства, переоборудования, перепланировки имеющихся или дополнительных помещений и иных частей (объектов) общего имущества в многоквартирном доме, объектов озеленения и (или) благоустройства, инженерной инфраструктуры, недвижимого имущества, в том числе внутри многоквартирного дома;
- сдачи в аренду, в наем имущества, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- продажи движимого или недвижимого имущества, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме с согласия собственников помещений в многоквартирном доме;
- распределения между членами Товарищества и собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества, обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества, а также иного имущества, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома (далее – «имущество многоквартирного дома»);
- взыскания убытков, причиненных Товариществу и имуществу многоквартирного дома, в том числе членами Товарищества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами помещений правил пользования жилыми (нежилыми) помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, инженерных коммуникаций, сооружений, находящихся в общей собственности собственников помещений многоквартирного дома;
- заключения договоров и (или) соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам, заключенным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- представления интересов собственников помещений многоквартирного дома, связанных с использованием и (или) эксплуатацией общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- содействия в регистрации и снятии с регистрационного учета граждан по месту жительства или пребывания в жилых помещениях многоквартирного дома;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (придомовой территории);
- проведения развивающих, спортивных, культурно-развлекательных мероприятий для проживающих в многоквартирном доме граждан и их детей.

2.3. Товарищество имеет право осуществлять виды деятельности, приносящие доход, лишь постольку, поскольку они соответствуют предусмотренным настоящим уставом целям деятельности Товарищества и необходимы для их достижения.

2.4. Для достижения целей деятельности Товарищество имеет право заключать с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными

организациями соглашения, предусматривающие меры (действия) по оказанию содействия строительству объектов инженерной инфраструктуры или иных объектов, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома, а также условия реализации таких мер (действий).

### 3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления хозяйственной деятельности, Товарищество вправе:

а) заключать договоры или соглашения с целью обеспечения деятельности Товарищества, в том числе необходимые для управления многоквартирным домом, общим имуществом (объектами, частями) в многоквартирном доме, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

б) определять смету доходов и расходов на год, в том числе расходов, необходимых для содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, иного имущества, используемого (необходимого) для обеспечения управления и (или) эксплуатации многоквартирного дома, обеспечения деятельности Товарищества, затрат на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальных взносов и отчислений в резервный или иной созданный Товариществом фонд, а также расходов на другие, определённые Жилищным кодексом Российской Федерации и (или) Уставом, и (или) решением общего собрания членов Товарищества цели;

в) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год 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;

г) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и (или) предоставлять им услуги;

д) получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом, для строительства объектов инженерной инфраструктуры и объектов, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома, а также в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, в том числе проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

е) сдавать в аренду, в наем, предоставлять (передавать) на иных основаниях в пользование и эксплуатацию имущество, являющееся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме или имуществом Товарищества;

ж) арендовать движимое или недвижимое имущество, в том числе объекты инженерной инфраструктуры, нежилые помещения, земельные участки, транспортные средства, оборудование и иное имущество, необходимое для эксплуатации многоквартирного дома;

з) получать, в том числе безвозмездно, архитектурные проекты и проектную документацию (права их использования);

и) вести реестр (журнал) собственников помещений в многоквартирном доме;

к) передавать по договору материальные и (или) денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

л) осуществлять предпринимательскую и иную, приносящую доход деятельность, если это служит достижению целей, ради которых Товарищество создано.

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

а) предоставлять в пользование или ограниченное пользование, предоставлять (передавать) на иных основаниях часть общего имущества в многоквартирном доме, а также отчуждать (обменивать и др.) имущество, принадлежащее Товариществу, на основании соответствующего решения правления Товарищества;

б) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации надстраивать, переустраивать, переоборудовать, реконструировать, перепланировать,

реконструировать часть общего имущества в многоквартирном доме;

в) приобретать права на земельные участки в случаях и порядке, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации, в том числе для строительства объектов инженерной инфраструктуры и объектов, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома;

г) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому приобретенных Товариществом земельных участков;

д) приобретать права на иные объекты недвижимого имущества, объекты инженерной инфраструктуры и (или) имущество, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома;

е) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

Товарищество вправе осуществлять иные права, отвечающие его целям и задачам, для реализации которых оно было создано.

3.3. В случае неисполнения собственниками или нанимателями (арендаторами) помещения в многоквартирном доме своих обязанностей по уплате обязательных платежей и взносов, Товарищество вправе обратиться в суд с иском о принудительном взыскании неуплаченных платежей и взносов с собственника или нанимателя (арендатора) помещения в многоквартирном доме, а также с иных лиц, проживающих в данном помещении.

При этом Товарищество вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему в результате неисполнения обязательств по уплате обязательных платежей и взносов убытков.

3.4. Если сумма произведенного собственником или нанимателем (арендатором) помещения платежа недостаточна для исполнения в полном объеме денежного обязательства перед Товариществом по оплате текущих обязательных платежей и исполнения судебного решения о взыскании в пользу Товарищества суммы долга, при отсутствии иного соглашения с собственником помещения в многоквартирном доме, Товарищество вправе погасить прежде всего свои расходы (издержки), связанные с получением судебного решения, затем неустойку (пени) и основную сумму долга по решению суда, а в оставшейся части – текущие обязательные платежи, независимо от указанного в платежном документе периода времени, за который производилась оплата.

## 4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество обязано:

а) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

б) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и иными нормативными правовыми актами;

в) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по заключенным Товариществом договорам;

г) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

д) принимать меры для выполнения всеми собственниками и (или) нанимателями (арендаторами) помещений в многоквартирном доме, а также иными лицами, обязанностей по оплате коммунальных услуг, обязательных платежей и взносов;

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

ж) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных

законодательством Российской Федерации пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

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

и) вести реестр (журнал) членов Товарищества. Ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять реестр (журнал) членов Товарищества в органы исполнительной власти Ленинградской области. Товарищество вправе вести Реестр в электронном виде;

к) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Ленинградской области, осуществляющие государственный жилищный надзор или муниципальный контроль, 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 в новой редакции, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товариществ.

## 5. ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество может иметь в собственности и на иных правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, в том числе:

а) земельные участки, переданные Товариществу в безвозмездное срочное пользование, в собственность или на иных основаниях, в случаях и порядке, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации, на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного срочного пользования или иными договорами и соглашениями;

б) земельные участки, права на которые приобретены Товариществом в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в целях строительства, создания, оборудования, ремонта, реконструкции и др. объектов инженерной инфраструктуры или иного имущества, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома или в целях выполнения решений, принятых собственниками помещений в многоквартирном доме или членами Товарищества;

в) объекты недвижимости, благоустройства, озеленения, инженерной инфраструктуры или иные объекты, права на которые Товарищество приобрело при эксплуатации многоквартирного дома, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности Товарищества.

5.2. Имущество Товарищества состоит из (формируется за счет):

а) обязательных платежей и взносов, предусмотренных настоящим Уставом;

б) добровольных имущественных взносов и пожертвований;

в) доходов от осуществляемой Товариществом деятельности, приносящей доход, в том числе доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме и (или) имущества Товарищества, которые направляются на цели, предусмотренные настоящим Уставом;

г) доходов в виде процентов от размещения денежных средств Товарищества в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и в банковских вкладах;

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

е) имущества, приобретенного Товариществом в целях обеспечения его деятельности;

ж) других, не запрещенных законодательством Российской Федерации, поступлений.

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

Товарищества.

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, хранящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (бюджетом) Товарищества (сметой доходов и расходов Товарищества, годовым планом содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другими документами), утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

## 6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью, в том числе:

- обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом имущества в многоквартирном доме;
- строительством, оборудованием, реконструкцией, переустройством, переоборудованием, перепланировкой имеющихся или дополнительных помещений и иных частей (объектов) общего имущества в многоквартирном доме, объектов благоустройства, инженерной инфраструктуры, недвижимого имущества;
- сдачей в аренду, в наем части (объектов) общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

Доход от хозяйственной или иной деятельности Товарищества направляется в специальные фонды, используется для оплаты общих расходов, расходов Товарищества, в том числе для осуществления (обеспечения) деятельности Товарищества, а также на иные цели, предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) уставом Товарищества.

6.2. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности (доходы), не подлежат распределению между членами Товарищества.

## 7. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

7.1. К обязательным платежам собственников помещений в многоквартирном доме относится плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

7.1.1. Плата за жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме включает в себя: плату за ремонт и содержание помещения в многоквартирном доме, в том числе плату за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за наем (аренду) помещения или части (объекта) общего имущества в многоквартирном доме, взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, размер которого и порядок формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области.

7.1.1.1. Плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включает в себя в том числе: плату за услуги и работы по предупреждению преждевременного износа и поддержания эксплуатационных характеристик и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества многоквартирного дома или его отдельных частей (элементов).

7.1.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя, но не ограничивает: плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и др.

7.2. Обязательные платежи вносятся ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов Товарищества.

7.3. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, установленном настоящим Уставом и общим собранием членов

Товарищества.

7.4. Не являющиеся членами Товарищества собственники и наниматели (арендаторы) помещений в многоквартирном доме вносят обязательные платежи и взносы, установленные настоящим Уставом и общим собранием членов Товарищества, в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом, а при отсутствии таких договоров, в соответствии со счетами (квитанциями) Товарищества на оплату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, формируемыми (составляемыми) в отношении каждого помещения в многоквартирном доме или объекта (части) общего имущества, предоставленного в пользование.

Отсутствие заключенного с Товариществом договора не освобождает собственника или нанимателя (арендатора) помещения или части (объекта) общего имущества в многоквартирном доме, не являющегося членом Товарищества, от обязанности по внесению обязательных платежей в размере и в сроки, определенные в пункте 7.2 настоящего Устава.

7.5. Из средств полученной платы за коммунальные услуги Товарищество осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми Товариществом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

7.6. Неиспользование собственниками или правообладателями (арендаторами, нанимателями) помещений или объектов (частей) общего имущества в многоквартирном доме, не является основанием для невнесения обязательных платежей и взносов.

В случае неиспользования собственниками жилых помещений в многоквартирном доме внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7.7. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые нанимателям (арендаторам) помещений или объектов (частей) общего имущества в многоквартирном доме, производится собственником либо нанимателем (арендатором) данного помещения.

7.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Товариществу пени в размере, определенном статьей 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

7.9. Размер обязательных платежей каждого собственника помещения определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

7.10. Ежегодно правление Товарищества составляет на предстоящий год проект годового (финансового) плана (бюджета) содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (финансово-хозяйственной деятельности), смету доходов и расходов, рассчитывает размер обязательных платежей и взносов для каждого собственника помещения многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и выносит проект на утверждение общего собрания членов Товарищества.

7.11. Обязательные платежи и взносы устанавливаются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также деятельность Товарищества, в соответствии с настоящим Уставом и требованиями законодательства Российской Федерации. Размер обязательных платежей и взносов определяется Общим собранием членом Товарищества.



7.12. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и иным лицам, пользующихся помещениями, а также объектами (частями) общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7.13. Порядок оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, приостановки и ограничения предоставления данных услуг собственникам и иным лицам, пользующихся помещениями, а также объектами (частями) общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемый Правительством Российской Федерации, может быть дополнен правлением Товарищества.

7.14. Изменение формы собственности на помещение, оснований его использования, ликвидации Товарищества не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

7.15. Общим собранием членов Товарищества могут быть установлены иные виды платежей и взносов, не предусмотренные настоящим Уставом, их размеры и направления их расходования.

## 8. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

8.1. Право быть принятыми в члены Товарищества имеют дееспособные граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, а также юридические лица, имеющие в собственности помещение, либо долю в праве собственности на помещение в многоквартирном доме. Вступление в члены Товарищества осуществляется на добровольной основе.

8.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения (доли в помещении) в многоквартирном доме с момента подачи заявления о вступлении в Товарищество, с предъявлением оригинала и приложением к заявлению копии свидетельства или иного документа, подтверждающего право собственности на помещение, либо на долю в праве собственности на помещение в многоквартирном доме и включения такого собственника в реестр (журнал) членов Товарищества. Заявление о вступлении в члены Товарищества может быть подано в правление Товарищества лично собственником или его представителем, действующим на основании доверенности, удостоверенной нотариально.

В заявлении собственником указываются сведения, перечисленные в пункте 8.5. устава Товарищества.

8.3. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.

8.4. Отношения между Товариществом и его членами возникают на основании членства в Товариществе, в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов и настоящего Устава.

8.5. Товарищество ведет реестр (журнал) членов Товарищества, в котором должны содержаться следующие сведения об этих лицах:

- а) фамилия, имя, отчество;
- б) реквизиты документа, удостоверяющего личность собственника помещения в многоквартирном доме (члена Товарищества);
- в) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты (при наличии) для оперативной связи с членами Товарищества;
- г) сведения об общей площади помещения, принадлежащего члену Товарищества;

д) вид права: частная, совместная или общая долевая собственность, с указанием размера доли в праве;

е) иные сведения о собственнике помещения (члене Товарищества).

8.6. Член Товарищества обязан своевременно информировать правление Товарищества об изменении сведений, предусмотренных пунктом 8.5. настоящего Устава.

8.7. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади помещения, находящегося в его собственности, исчисляя это количество в метрах квадратных. Дробная часть голоса, превышающая 0,5 кв.м. площади, предоставляет члену Товарищества право на один дополнительный голос. По каждому поставленному на Общем собрании членов Товарищества вопросу повестки дня член Товарищества голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

8.8. Интересы несовершеннолетних собственников помещений в многоквартирном доме представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

8.9. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе, удостоверив его права доверенностью, оформленной в соответствии с требованиями действующего законодательства пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или нотариально.

8.10. 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 Российской Федерации.

8.11. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества не освобождает его от обязанности внесения обязательных платежей и взносов.

8.12. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи правлению Товарищества заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

## **9. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ**

9.1. 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 Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

9.2. 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.

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

а) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

б) реестр членов Товарищества;

в) сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

- в) протоколы ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- г) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на балансе Товарищества;
- д) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- е) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или иные виды 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 собрания собственников помещений;
- ж) иные, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, документы.

9.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, не принимавшие участия в собрании или принимавшие против принятия оспариваемого решения вправе оспорить решение собрания в суде. Член Товарищества, оспаривающий решение общего собрания членов Товарищества, должен уведомить в письменной форме заблаговременно других членов Товарищества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу.

## 10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Соблюдать положения настоящего Устава, выполнять решения, принятые органами управления Товарищества в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные жилищным законодательством, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом, в том числе своевременно и в установленном размере вносить обязательные платежи;

10.1.2. Принимать участие в Общих собраниях членов Товарищества лично или через своего представителя;

10.1.3. Соблюдать государственные, технические, противопожарные и санитарные нормы и правила пользования своим и общим имуществом в многоквартирном доме и придомовой территории;

10.1.4. Выполнять положения внутренних правил и регламентов Товарищества;

10.1.5. Содержать находящееся в собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять своими силами и за свой счет его капитальный и текущий ремонт;

10.1.6. Использовать находящееся в собственности помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними правилами Товарищества;

10.1.7. Использовать общее имущество многоквартирного дома только в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, не нарушая при этом права и интересы других собственников;

10.1.8. Обеспечивать доступ представителям Товарищества, организации, предоставляющей коммунальные услуги, работникам аварийных служб, представителям органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение:

а) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования;

б) для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости;

в) для ликвидации аварий - в любое время.

10.1.9. Обеспечить доступ представителям Товарищества и организации, предоставляющей коммунальные услуги, в занимаемое жилое (нежилое) помещение для выявления состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей;

10.1.10. В порядке, установленном настоящим Уставом либо решением общего собрания членом Товарищества, производить оплату обязательных платежей (раздел 7 Устава). Данная обязанность распространяется на преемников (наследников) в отношении права собственности на помещение в многоквартирном доме;

10.1.11. Информировать правление Товарищества об увеличении или уменьшении числа проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

10.1.12. В случае отчуждения своего помещения в многоквартирном доме, предоставить приобретателю помещения полную информацию о размерах и видах платежей в Товариществе платы за данное помещение и предоставляемые коммунальные услуги (обязательные платежи), а также ознакомить его с уставом Товарищества;

10.1.13. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, искры, пламени, повышение температуры и т. п.):

- немедленно сообщить об этом по телефону в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);

- поставить в известность диспетчера и члена правления Товарищества о наличии загорания или его признаков;

- по возможности принять меры для эвакуации людей (эвакуация людей проводится через ближайший запасный выход или по пожарной лестнице);

- по возможности, принять меры для тушения пожара.

10.1.14. При обнаружении неисправностей и аварий находящегося в помещении оборудования, внутридомовых инженерных системах, немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную правлением Товарищества, а при наличии возможности – принять все меры по устранению таких неисправностей и аварий;

10.1.15. Не загромождать эвакуационные выходы на лестничных площадках, относящиеся к местам общего пользования, личными вещами, мусором и другим имуществом. Не изменять объемно планировочные решения эвакуационных выходов, в том числе, не устанавливать дополнительные, не предусмотренные проектом многоквартирного дома, дверные перегородки;

10.1.16. Возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома, либо помещениям собственников помещений, а также их имуществу.

10.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, и условиями договора с Товариществом (последнее, при его наличии).

## 11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Органами управления Товарищества являются:

а) Общее собрание членом Товарищества;

б) Правление Товарищества.

11.2. Полномочия, права и обязанности, порядок деятельности правления Товарищества и председателя правления Товарищества, определяются настоящим Уставом и внутренними документами Товарищества, утвержденными Общим собранием членом

Товарищества, с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

## 12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

12.2. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание членов Товарищества.

12.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится в сроки, устанавливаемые решением общего собрания членов Товарищества, либо решением Правления Товарищества, но не позднее, чем через 4 месяца после окончания очередного финансового года.

12.4. На годовом общем собрании членов Товарищества должны решаться вопросы об утверждении годового отчета о деятельности правления товарищества, утверждении ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, а также иные вопросы, предусмотренные настоящим Уставом. Проводимые помимо годового общего собрания членов Товарищества общие собрания членов Товарищества являются внеочередными.

12.5. Созыв годового общего собрания членов Товарищества осуществляется Правлением или председателем правления Товарищества. В случае, если в установленные настоящим Уставом сроки созыв годового общего собрания членов Товарищества Правлением Товарищества не осуществлен, созыв годового общего собрания членов Товарищества осуществляется ревизионной комиссией Товарищества.

12.6. Внеочередное общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе Правления или председателя правления Товарищества, или по требованию ревизионной комиссии Товарищества, или по требованию членов Товарищества, количество голосов которых составляет не менее 25 процентов от общего количества голосов членов Товарищества на день предъявления требования о созыве общего собрания членов Товарищества, или по инициативе уполномоченных государственных (муниципальных) органов власти.

12.7. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (собрания, совместного присутствия членов Товарищества), в форме заочного голосования (опросным путем), или в форме очно-заочного голосования (очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия членами Товарищества решений по вопросам, поставленным на голосование, в письменной форме).

12.8. Голосование на общем собрании членов Товарищества, проводимого в очной форме, может осуществляться посредством письменного опроса по вопросам, поставленным на повестку дня.

12.9. В случае, если на общем собрании членов Товарищества, проводимого в очной форме, отсутствовал кворум, необходимый для принятия решений по вопросам, поставленным на повестку дня, то данное общее собрание членов Товарищества проводится в форме заочного голосования.

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

12.11. Голосование по вопросам, поставленным на повестку дня, на общем собрании членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется путем принятия членами Товарищества решений, которые отражаются в бюллетенях для голосования. Оформление (заполнение) бюллетеня членом Товарищества производится в порядке, предусмотренном пунктом 12.18. настоящего Устава.

12.12. Уведомление о проведении общего собрания членом Товарищества осуществляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, путем соответствующего объявления на информационных стендах (щитах, досках, и т.п.) в подъездах данного многоквартирного дома и на сайте Товарищества, или вручается каждому члену Товарищества под роспись, или направляется посредством почтового отправления (ценным или заказным письмом), телеграммы по адресу места жительства каждого члена Товарищества не позднее, чем за десять календарных дней до даты проведения общего собрания членом Товарищества.

12.13. В уведомлении о проведении общего собрания членом Товарищества указывается:

- а) сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- б) место и время проведения собрания;
- в) повестка дня Общего собрания;
- г) место, время и дата окончания приема решений (в случае проведения собрания в очной или в очно-заочной форме).

12.14. К информации и (или) материалам, подлежащим предоставлению членам Товарищества при проведении годового общего собрания членом Товарищества, относятся:

- а) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества, утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- б) аудиторское заключение (если проводилась аудиторская проверка);
- в) сведения о кандидате (кандидатах) в члены правления Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества;
- г) проект вносимых в Устав Товарищества изменений или проект Устава Товарищества в новой редакции;
- д) проекты внутренних документов Товарищества, подлежащие утверждению Общим собранием членом Товарищества;
- е) проекты решений по вопросам повестки дня, поставленным на голосование общему собранию членом Товарищества;
- ж) иные документы по вопросам повестки дня, поставленным на голосование общему собранию членом Товарищества.

12.15. Информация и (или) материалы, указанные в пункте 12.14. настоящего Устава, по письменному требованию члена Товарищества могут быть предоставлены для ознакомления в электронном виде, в том числе по электронной почте. Плата, взимаемая Товариществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление. В случае опубликования (размещения) указанной информации и (или) материалов в сети Интернет на сайте Товарищества, либо на иных сайтах, лицо, которое запрашивает (требует) предоставления информации и (или) материалов, указанных в п.12.14. настоящего Устава, может ознакомиться с ними в порядке, определенном в п.16.8. Устава Товарищества.

12.16. Общее собрание членом Товарищества, проводимое в очной форме (в форме собрания, совместного присутствия), ведет председатель правления Товарищества, а в его отсутствие – один из членом правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание членом Товарищества ведет один из членом правления Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Для подсчета голосов участников общего собрания могут быть избраны члены счетной комиссии.

12.17. В случае проведения годового общего собрания членом Товарищества в форме заочного голосования, правление Товарищества предоставляет членам Товарищества бюллетени для голосования (решения), содержащие в себе информацию о поставленных на голосование вопросах, повестки дня общего собрания членом Товарищества, а также извещает о дате окончания и месте приема заполненных бюллетеней для голосования (решений). С информацией и (или) материалами по вопросам повестки дня член

Товарищества может ознакомиться в помещении правления Товарищества.

12.18. В бюллетене для голосования (решении) по вопросам, поставленным на голосование, членом Товарищества должны быть указаны:

- а) сведения о лице, участвующем в голосовании, и о принадлежащем ему помещении в многоквартирном доме;
- б) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- в) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался";
- г) дата заполнения бюллетеня и подпись лица, участвующего в голосовании.

12.19. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

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

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

12.19.3. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии Товарищества и в случаях, предусмотренных уставом Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

12.19.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

12.19.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фонда на проведение текущего общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

12.19.7. Определение направлений использования дохода от предпринимательской (хозяйственной) и иной деятельности Товарищества, в том числе путём утверждения годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, сметы доходов и расходов Товарищества и (или) отчетов об их исполнении;

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

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

б) Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

в) Утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

12.19.9. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

12.19.10. 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;

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

12.19.12. Другие вопросы, предусмотренные настоящим Уставом, Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

12.20. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

12.21. Общее собрание членов Товарищества правомочно рассматривать любой относящийся к деятельности Товарищества вопрос и принимать решение по такому вопросу, если он внесен в повестку дня по инициативе правления Товарищества, по требованию ревизионной комиссии Товарищества или по требованию членов Товарищества, количество голосов которых составляет не менее 25 процентов от общего количества голосов всех членов Товарищества.

12.22. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

12.23. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.24. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в пунктах 12.19.2., 12.19.6. и 12.19.7. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.25. Подсчет голосов членов Товарищества при проведении Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных пунктом 12.24. настоящего Устава. Датой проведения Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

12.26. Решения общего собрания членов Товарищества, проведенного в очной либо заочной форме, оформляются протоколом.

13.27.1. В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

а) сведения о дате, времени, месте и форме проведения Общего собрания членов Товарищества;

б) сведения о количестве членов Товарищества (их представителей), принявших участие в Общем собрании членов Товарищества, в том числе о документах, подтверждающих полномочия представителей членов Товарищества;

в) повестка дня общего собрания членов Товарищества, а также решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу;

г) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

д) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

12.27.2. Протокол подписывается председателем и секретарем общего собрания членов Товарищества. В случае проведения общего собрания членов Товарищества в заочной форме, протокол подписывают и члены счетной комиссии.

12.27.3. В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

а) сведения о дате, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов Товарищества, месте и форме проведения общего собрания членов Товарищества;

б) сведения о количестве членов Товарищества (их представителей), принявших участие в общем собрании членов Товарищества, в том числе о документах, подтверждающих полномочия представителей членов Товарищества, и сведения о членах Товарищества, которых представляет соответствующий представитель;

в) повестка дня общего собрания членов Товарищества, а также решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

г) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

д) сведения о лицах, подписавших протокол.

12.28. Листы регистрации принявших участие, решения общего собрания членов



Товарищества (в случае очного голосования) или опроса в письменной форме (в случае очного голосования) являются неотъемлемой частью соответствующего протокола Общего собрания членов Товарищества.

12.29. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть проведено в течение 30 дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

12.30. Если требование о созыве внеочередного общего собрания членов Товарищества предъявлено членами Товарищества, оно должно содержать сведения о всех членах Товарищества (ФИО или наименование организации), требующих созыва общего собрания членов Товарищества, а также должно быть подписано ими и содержать почтовый адрес лица, которому необходимо предоставить информацию о принятом правлением Товарищества решении.

12.31. В течение 5 рабочих дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов Товарищества правление Товарищества должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания членов Товарищества или об отказе в его созыве.

12.32. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания членов Товарищества может быть принято правлением Товарищества в случае, если:

а) не соблюдены установленные настоящим Уставом случаи и порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов Товарищества;

б) требование о созыве внеочередного общего собрания членов Товарищества предъявлено членами Товарищества, количество голосов которых составляет менее 25 процентов от общего количества голосов всех членов Товарищества.

12.33. Решение правления Товарищества о созыве внеочередного общего собрания членов Товарищества или об отказе в его созыве направляется лицу, требующему созыва такого собрания, не позднее, чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия правлением Товарищества соответствующего решения.

12.34. В случае, если в течение установленного настоящим Уставом срока правлением Товарищества не принято решение о созыве внеочередного общего собрания членов Товарищества, либо об отказе в его созыве по основаниям, не предусмотренным настоящим Уставом, внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано ревизионной комиссией Товарищества или членами Товарищества, количество голосов которых составляет не менее 25 процентов от общего количества голосов всех членов Товарищества. В этом случае указанные лица, созывающие внеочередное общее собрание членов Товарищества, обладают предусмотренными настоящим Уставом полномочиями по созыву и проведению внеочередного общего собрания членов Товарищества.

12.35. Решения общего собрания членов Товарищества, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и (или) действующим законодательством Российской Федерации; являются обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех членов Товарищества, которые, независимо от причин, не принимали участия в голосовании на данном общем собрании.

12.36. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме лицом, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных стендах (щитах, досках, и т.п.) в подъездах данного дома и на официальном сайте Товарищества в сети Интернет и (или) иным способом, определенным решением общего собрания членов Товарищества, не позднее, чем через десять дней со дня принятия этих решений.

### 13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Правление Товарищества – исполнительный коллегиальный орган, который осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества, и подотчетный общему

собранию членов Товарищества.

Правление Товарищества 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.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок не более чем на два года, в количестве 3 человек.

13.3. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

13.4. Членами правления Товарищества (в том числе председателем правления Товарищества), а также главным бухгалтером Товарищества не может являться:

а) лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, либо являющееся учредителем в организации, с которой Товарищество заключило указанный договор;

б) член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества;

в) гражданин, имеющий судимость за умышленное преступление;

г) гражданин, в отношении которого не истек срок, в течение которого он считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

д) юридические лица (их представители), муниципальные и государственные служащие.

13.5. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества, и, при необходимости, его заместителя. Перечень и состав полномочий заместителя председателя правления определяется решением правления Товарищества. В период действия своих полномочий Правление вправе досрочно прекращать полномочия председателя правления и его заместителя и переизбирать их из членов своего состава.

13.6. Заседания (собрания) правления Товарищества могут проводиться по графику или периодически, при этом дата, время и место проведения следующего заседания определяется на предыдущем собрании правления, и собрание проводится не реже одного раза в три месяца. По мере необходимости, для принятия решения по текущим вопросам, отнесенным к компетенции правления, председателем правления Товарищества может быть созвано внеочередное заседание правления Товарищества.

13.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее, чем пятьдесят процентов от общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, при этом каждый член правления обладает одним голосом. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания (собрания) правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания (собрания) правления Товарищества. Если при голосовании голоса членов правления Товарищества разделились поровну, голос председателя правления Товарищества считается решающим. Член правления Товарищества, голосовавший против принятия решения вправе внести в протокол особое мнение по вопросу, поставленному на голосование.

13.8. В обязанности правления Товарищества входит:

а) созыв и организация проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, общего собрания членов Товарищества, в том числе в форме заочного или в форме очно-заочного голосования;

б) предварительное рассмотрение и одобрение годового отчета о деятельности правления Товарищества, выносимого на утверждение общего собрания членов Товарищества;

- в) составление годового финансового плана (бюджета), смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;
- г) предварительное утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества;
- д) одобрение сделок Товарищества, за исключением сделок, на совершение которых требуется решение общего собрания членов;
- ж) контроль за соблюдением Товариществом действующего законодательства Российской Федерации, нормативно-правовых актов Ленинградской области, положений устава Товарищества;
- з) контроль за своевременным внесением собственниками, арендаторами (нанимателями) помещений в многоквартирном доме обязательных платежей и взносов;
- и) управление многоквартирным домом, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и контроль за их исполнением;
- к) предъявление требования, в том числе в судебном порядке, к организациям и иным лицам, являющимся исполнителями по договорам с Товариществом на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и допустившими отступления от условий договора, приведшими к ухудшению качества выполненных работ (оказанных услуг), о безвозмездном устранении выявленных недостатков; возмещения расходов, произведенных Товариществом на их устранение; соразмерного уменьшения цены договора; взыскания стоимости устранения выявленных недостатков;
- л) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- м) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества, а также ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, иной документации;
- н) подготовка и представление на утверждение общего собрания членов Товарищества внутренних правил и регламентов Товарищества;
- о) представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- к) выполнение иных действий, необходимых для надлежащего осуществления Товариществом деятельности и обеспечения управления общим имуществом в многоквартирном доме.
- л) определять условия и порядок предоставления общего имущества, а также предоставлять по договору в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, условия и порядок предоставления общего имущества для установки и эксплуатации информационных и(или) рекламных конструкций, представлять на утверждение общего собрания членов Товарищества размер платы за пользование общим имуществом.

Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава и положений действующего законодательства Российской Федерации обязанностей.

13.9. Полномочия правления Товарищества и (или) его отдельных членов могут быть прекращены досрочно решением общего собрания членов Товарищества.

13.10. По согласованию с общим собранием членов Товарищества правление Товарищества может привлечь по договору специалиста для исполнения функции по контролю за качеством оказания Товариществу и собственникам помещения услуг третьими лицами, техническим состоянием, эксплуатацией, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

13.11. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом (бюджетом), принятым на общем собрании членов Товарищества, годовым планом ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, сметой доходов и расходов Товарищества. Правление Товарищества может распоряжаться средствами Товарищества с превышением расходов, предусмотренных финансовым планом, только с согласия

ревизионной комиссии Товарищества.

13.12. Члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать исключительно в интересах Товарищества.

13.13. Деятельность правления Товарищества при подготовке общего собрания членов Товарищества с повесткой дня о выборах новых органов управления Товарищества:

а) за один месяц до истечения двухгодичного срока полномочий правления, председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества в целях избрания нового состава органов управления, проводится очередное или внеочередное общее собрание членов Товарищества в форме совместного присутствия (очное голосование), в повестку дня которого включатся вопросы об избрании нового состава органов управления Товарищества;

б) Общее собрание членов Товарищества проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом, в срок не позднее двух недель до истечения полномочий органов управления Товарищества;

в) на заседании правления Товарищества утверждается дата проведения общего собрания членов Товарищества, предварительная повестка дня, распределяются обязанности членов правления по подготовке и проведению выборов, а также могут утверждаться форма и содержание бюллетеней для голосования, порядок приема заявлений членов Товарищества, желающих войти в новый состав правления Товарищества и решаться иные вопросы, связанные с организацией и проведением выборов в органы управления Товарищества;

г) не позднее, чем за десять календарных дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества, правление Товарищества уведомляет в установленном порядке членов Товарищества о предстоящем проведении общего собрания членов Товарищества с повесткой дня о выборах нового состава органов управления.

д) перед процедурой голосования по выборам нового состава правления Товарищества на общем собрании членов Товарищества, действующий председатель правления Товарищества, председатель ревизионной комиссии обязаны отчитаться перед членами Товарищества о своей работе за истекший срок своих полномочий;

е) в случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия (очное голосование), такое собрание не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования, в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

13.14. Члены правления Товарищества получают вознаграждение за свою деятельность в правлении Товарищества в размере, определяемом решением общего собрания членов Товарищества. Членам правления Товарищества, в соответствии с решениями, принятыми общим собранием членов Товарищества, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в правлении Товарищества.

13.15. Справки и иные документы, выдаваемые правлением Товарищества, подписываются председателем правления Товарищества.

#### 14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок не более, чем два года.

14.2. Председатель правления Товарищества:

а) обеспечивает организацию выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;

б) имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

в) действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его

интересы во всех государственных органах, коммерческих и некоммерческих организациях, совершает от имени Товарищества и в его интересах все процессуальные действия по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, судах общей юрисдикции и мировыми судьями, подписывает платежные документы и совершает сделки, за исключением сделок, на совершение которых требуется одобрение правления Товарищества или принятие решения общего собрания членов Товарищества;

г) разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания членов Товарищества: проект правил внутреннего распорядка Товарищества, в отношении работников Товарищества, в обязанности которых входят содержание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; положение об оплате труда работников Товарищества; проекты иных внутренних документов Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;

д) выдает за своей подписью доверенности третьим лицам на представление интересов Товарищества в государственных органах, коммерческих и некоммерческих организациях, для решения текущих вопросов хозяйственной деятельности Товарищества, а также исполнения решений правления Товарищества или общего собрания членов Товарищества.

14.3. Справки и иные документы, выдаваемые Товариществом, подписываются председателем правления Товарищества.

## 15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества общим собранием членов Товарищества из членов Товарищества избирается ревизионная комиссия Товарищества.

15.2. Ревизионная комиссия Товарищества избирается не более, чем на два года. Полномочия членов ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно решением общего собрания членов Товарищества, по решению не менее, чем одной трети от общего числа членов Товарищества.

15.3. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества и лица, совмещающие свою деятельность с работой в Товариществе по трудовому договору.

15.4. Количественный состав ревизионной комиссии Товарищества устанавливается решением общего собрания членов Товарищества, и он не может быть менее двух и более пяти человек.

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

15.6. Ревизионная комиссия Товарищества:

а) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

б) проводит ревизии формирования фондов Товарищества и их использования;

в) контролирует соблюдение органами управления Товарищества установленных предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности органов управления Товарищества;

г) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

д) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.7. Ревизия финансовой деятельности Товарищества, подготовка заключения о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, а также отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов производится только в полном составе всех членов ревизионной комиссии. Единоличное выполнение ревизором указанных функций не допускается.

15.8. Ревизионная комиссия Товарищества в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Товарищества.

15.9. Указанная в пункте 15.6. настоящего устава деятельность ревизионной комиссии Товарищества производится только в полном составе всех членов ревизионной комиссии. Единоличное выполнение ревизором указанных функций не допускается.

15.10. Члены ревизионной комиссии Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

## 16. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА И РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

16.1. Товарищество осуществляет документооборот и учет финансово-хозяйственной деятельности, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

16.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет правление Товарищества.

16.3. Для своевременной и правильной оплаты налогов, ведения, составления и представления в государственные органы бухгалтерской отчетности Товарищества, подготовки финансовой отчетности Товарищества, отслеживания за финансовым состоянием Товарищества и др., по договору с Товариществом может быть привлечен специалист по бухгалтерскому учёту, работающий по системе учёта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

16.4. Правление Товарищества осуществляет хранение следующих документов:

а) Устава Товарищества, а также изменений и дополнений к нему, свидетельства о государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица и постановки Товарищества на учет в налоговом органе;

б) реестра членов Товарищества;

в) протоколы общих собраний собственников и (или) членов Товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества;

г) правоустанавливающих документов на имущество, находящееся в собственности Товарищества;

д) бухгалтерской отчетности Товарищества, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;

е) заключений ревизионной комиссии Товарищества и аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности Товарищества;

ж) входящей и исходящей корреспонденции (хранение не менее 5 лет);

з) иных документов, относящихся к финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

16.5. Общая информация о Товариществе и информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Товарищества размещается на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме, в виде копий документов, заверенных подписью председателя правления Товарищества, или размещается в сети Интернет, в виде электронного образа (копии) документов.

16.6. К числу документов, содержащих информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, относится:

а) годовая бухгалтерская отчетность Товарищества, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;

б) сметы доходов и расходов Товарищества на текущий год и год, предшествующий текущему году;

в) отчет о выполнении сметы доходов и расходов Товарищества за год, предшествующий текущему году;

г) протоколы общих собраний собственников и (или) членов Товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества, на которых рассматривались вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и (или) организацией предоставления коммунальных услуг (за текущий год и год, предшествующий текущему году);

д) заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за текущий год и 2 года, предшествующих текущему году.

16.7. Предоставление информации собственнику помещения осуществляется на основании письменного запроса или запроса в электронном виде (при наличии у Товарищества официального электронного почтового ящика).

16.8. В случае, если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, Товарищество вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

16.9. В письменном запросе (заявлении, требовании), подписанном собственником помещения в многоквартирном доме, указывается наименование Товарищества, в адрес которого направляется запрос, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника помещения, излагается суть заявления, а также указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, и способ получения информации (посредством почтового отправления или выдачи лично собственнику помещения).

## 17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

17.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

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

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