

Утвержден  
Решением общего собрания членов  
Товарищества собственников жилья  
«Набережная Озера 22»

протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

**УСТАВ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«Набережная Озера 22»**

г. Томск  
2017 г.

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Набережная Озера 22», (именуемое в дальнейшем "Товарищество"), является некоммерческой корпоративной организацией, добровольным объединением собственников недвижимого имущества, созданным и действующим в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации а также других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников жилья «Набережная Озера 22».

Краткое официальное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Набережная Озера 22».

Место нахождения Товарищества: 634009, г. Томск, ул. Набережная Озера, 22 кв.64.

1.3. Товарищество действует на основании настоящего Устава.

1.4. Изменения и дополнения к настоящему Уставу действительны лишь при условии, если они приняты Общим собранием членов Товарищества (далее - Общее собрание), оформлены письменно и зарегистрированы уполномоченным государственным органом.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

## **2. Предмет и цели деятельности Товарищества**

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях: совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения надлежащего состояния общего имущества, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.3. Предмет деятельности Товарищества:

- управление многоквартирным домом;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законом пределах, распоряжению общим имуществом;
- распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных настоящим уставом;

- представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов Товарищества;
- Наем персонала по обслуживанию Товарищества по трудовым и гражданско-правовым договорам.

### **3. Правовой статус Товарищества**

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

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и в соответствии с законодательством РФ вправе 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.

3.3. Товарищество приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

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

3.5. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует таким целям.

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

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

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

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов Товарищества, принятых в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные

для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член Товарищества на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества определяется пропорционально размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме либо иным способом. Порядок определения доли участия и количество голосов устанавливается на общем собрании членов Товарищества.

4.8. Порядок определения и изменения долей членов Товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.9. 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.

## **5. Средства и имущество Товарищества**

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей Товарищества;
- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

5.2. 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.

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

5.4. 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.

5.5. Вступительные взносы члены Товарищества уплачивают одновременно денежными средствами. Вступительный взнос не подлежит возврату при выходе члена из Товарищества. Вступительный взнос не может быть менее 100 рублей, а срок внесения в течение одного месяца с момента приема в члены Товарищества.

5.6. Размеры вступительного и членского взносов определяются Общим собранием членов Товарищества.

5.7. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или

направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ и уставом Товарищества.

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

## **6. Членство в Товариществе**

6.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

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

6.3. Членство в Товариществе прекращается в следующих случаях:  
с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;  
с момента прекращения права собственности члена Товарищества на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме;  
с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица;  
с момента исключения из членов Товарищества по решению общего собрания Товарищества.

6.4. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества, вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

## **7. Права и обязанности Товарищества**

7.1. Товарищество вправе:

7.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг, нанимать персонал по обслуживанию Товарищества по трудовым и гражданско-правовым договорам, а также заключать прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.

7.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели.

7.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество.

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

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

7.1.5. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу.

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

7.1.8. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

7.1.9. Устанавливать особый режим пользования общим имуществом многоквартирного дома, после одобрения Общего собрания Товарищества.

7.1.10. Производить ограничение и (или) прекращение коммунальных услуг (горячее водоснабжение, электроснабжение, а собственникам нежилых помещений любых коммунальных услуг) собственнику помещения, независимо от членства в Товариществе, при наличии у него задолженности перед Товариществом.

7.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, Товарищество может:

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;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

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

## **8. Обязанности Товарищества**

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава Товарищества.

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

8.1.3. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.4. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом Товарищества, представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

8.1.5. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества, обеспечивать сбор платежей и взносов членов Товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и Товариществом.

8.1.6. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора.

Реестр членов Товарищества собственников недвижимости 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;

8.1.7. Представлять в органы государственного жилищного надзора 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.

8.1.8. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

8.1.9. Члены Товарищества, систематически не исполняющие или ненадлежащим образом исполняющие обязанности, предусмотренные настоящим Уставом, несут в установленном законодательством порядке гражданско-правовую, административную и иную, предусмотренную законом ответственность.

## **9. Права членов Товарищества**

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию Товарищества.

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

9.1.3. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные членом Товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

9.1.4. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

9.1.5. Обжаловать решения органов Товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом;

9.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

9.2. Члены Товарищества собственников недвижимости 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 РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

## **10. Обязанности членов Товарищества**

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Выполнять положения устава Товарищества, законные требования органов управления Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

10.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

10.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества.

10.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу.

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

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

10.1.7. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

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

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

10.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

## **11. Органы управления Товарищества**

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - Правление товарищества;
- единоличный исполнительный орган - Председатель Правления.

11.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества и Председателем Правления.

## **12. Общее собрание членов Товарищества**

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового Общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные Общие собрания членов Товарищества. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества.

12.2. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества в письменной форме, либо путем размещения объявления в помещениях многоквартирного дома, определенном таким решением Общего собрания членов Товарищества, и которые доступны всем членам Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного или очно-заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания.
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

12.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также, если на нем присутствуют более половины от общего числа членов Товарищества.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества.

Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Уставом к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем двумя третями голосов от присутствующих членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

12.5. Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления.

Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме Председателем Правления, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

12.6. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

12.6.1. Внесение изменений и дополнений в устав Товарищества.

12.6.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

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

12.6.4. Принятие решений о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.

12.6.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.

12.6.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

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

12.6.8. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

12.6.9. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о его выполнении.

12.6.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

12.6.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оборудования.

12.6.12. Передача функций управления управляющей организации.

12.6.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества.

12.6.14. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе введение ограничений пользования им.

12.6.15. Принятие решений о реконструкции дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в доме

12.6.16. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

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

12.6.18. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

12.7. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

12.8. Протоколы Общих собраний оформляются в трехдневный срок и подписываются председателем собрания и секретарем, заверяются печатью и хранятся в делах Товарищества постоянно. Протоколы Общих собраний хранятся в месте нахождения правления Товарищества.

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

12.10. Общее собрание может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

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

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

12.13. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

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

### **13. Правление Товарищества**

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

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

13.3. Члены правления избираются на общем собрании членов Товарищества, на срок равный двум календарным годам, если общим собранием не решено иное. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной, либо в устной форме.

13.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

13.4.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.

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

13.4.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

13.4.4. Заключение договоров от имени Товарищества.

13.4.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

13.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

13.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания Товарищества или многоквартирного жилого дома и увольнение их.

13.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

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

13.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

13.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

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

13.6. Правление избирает из своего состава Председателя. Заседание правления созывается его Председателем не реже чем 1 раз в три месяца. Уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

13.7. Заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решение Правления собственников жилья оформляется протоколом. Протоколы Правления хранятся в архиве Товарищества.

13.8. При заключении договора с управляющей организацией правление передает часть своих функций этой управляющей организации.

#### **14. Председатель правления**

14.1. Председатель правления избирается на срок равный двум календарным годам Правлением или Общим собранием членов Товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов Товарищества. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности.

14.2. 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 членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание Товарищества или многоквартирного дома, положение об оплате их труда, иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

#### **15. Ревизионная комиссия (ревизор)**

15.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок не более чем два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

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

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

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

15.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## **16. Учет и отчетность Товарищества**

16.1. Оперативный, бухгалтерский и статистический учет и отчетность Товарищества ведутся в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

16.2. Товарищество создает в обязательном порядке и хранит документацию:

- протоколы Общих собраний;
- протоколы заседаний Правления;
- протоколы заседаний Ревизионной комиссии;
- списки членов Товарищества с указанием их фамилий, имен, отчеств, мест жительства и размеров их вступительных, целевых и членских взносов.

16.3. Годовой отчет, бухгалтерский баланс и годовая смета перед утверждением Общим собранием подлежат проверке Ревизионной комиссией.

16.4. Годовой отчет, бухгалтерский баланс и годовая смета Товарищества утверждаются Общим собранием.

16.5. В любое время член Товарищества или его представитель на основании надлежаще оформленной доверенности вправе ознакомиться с документацией и бухгалтерской отчетностью Товарищества.

## **17. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

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

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

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

## **18. Заключительные положения**

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

18.2. Поправки изменения и дополнения к Уставу Товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.