

Утвержден решением общего собрания  
собственников помещений в  
многоквартирном доме №18 по  
Ломоносовскому проспекту г. Москвы  
(Протокол №2 от 21 ноября 2006 года)  
В редакции, утвержденной решением  
общего собрания членов ТСЖ  
«Ломоносовский, 18» (Протокол №10 от 24  
января 2013 года)

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18"**

**г. Москва 2013 г.**

## 1. Наименование и местонахождение

1.1. Товарищество собственников жилья «Ломоносовский, 18», далее «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 18 по Ломоносовскому проспекту г. Москвы (протокол общего собрания №2 от 21.11.2006 года).

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Ломоносовский, 18».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Ломоносовский, 18».

1.4. Местонахождение Товарищества: 119296, г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18.

1.5. Почтовый адрес Товарищества: 119296, г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18.

1.6. Местонахождение исполнительного органа Товарищества: 119296, г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18.

## 2. Термины и определения

2.1. **Товарищество** – некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме; обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме; осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению, приращению и модернизации Общего имущества; предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, использующим помещения собственников на законных основаниях, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

**Многоквартирный дом** (далее «МКД») – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам помещений, а остальная часть находится в общей долевой собственности собственников помещений.

**Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям в МКД, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и/или нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

**Собственник помещения** – собственник жилого и/или нежилого помещения в МКД, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество.

**Реестр Собственников** – список Собственников помещений, в котором указано: наименование Собственника помещения; наименование помещения; размер общей площади помещения, находящегося в собственности; правоустанавливающий документ на данную площадь; доля в праве собственности на общее имущество МКД.

**Реестр членов Товарищества** – список Собственников, подавших заявление о вступление в члены Товарищества.

**Собрание Собственников** – очередное или внеочередное общее собрание Собственников помещений, проводимое либо в очной форме, либо в форме заочного голосования.

**Член Товарищества** – Собственник помещения, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

**Собрание Товарищества** – очередное или внеочередное общее собрание членов Товарищества, проводимое либо в очной форме, либо в форме заочного голосования.

**Обслуживающие организации** – организации, оказывающие Собственникам помещений услуги и/или выполняющие работы по обслуживанию и эксплуатации этого дома.

**Управляющая организация** – специализированная организация, осуществляющая управление МКД в соответствии с договором управления. Управление осуществляется в интересах Собственников помещений, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания Общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные услуги (вода, тепло, газ, электричество и т.п.) Собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями Собственника.

**Услуги по содержанию Общего имущества** – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов Общего имущества; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав Общего имущества; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав Общего имущества. Услуги по содержанию Общего имущества предоставляются в соответствии с требованиями Собственников помещений, установленными на их общем собрании Собственников.

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

**Капитальный ремонт** – ремонт Общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества.

**Плата за помещение** – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению МКД, содержанию, ремонту Общего имущества Собственников помещений; устанавливается пропорционально общей площади помещения, находящегося в собственности.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. Общие положения**

#### **3.1. Собственники помещений и общее имущество**

3.1.1. Собственникам помещений принадлежат на праве собственности помещения в соответствии с его назначением и в пределах его использования, установленных жилищным законодательством РФ.

3.1.2. Собственникам помещений принадлежит на праве общей долевой собственности Общее имущество, которое включает:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются

инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы, оборудование ИТП и другое инженерное оборудование);

- чердаки, крыши;

- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

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

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

- земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства и расположенные на данном земельном участке объекты;

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, предусмотренные законодательством РФ, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

3.1.3. Перечень Общего имущества (состав земельно-имущественного комплекса) определяется в соответствии с действующим законодательством.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, устанавливаются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.1.4. Собственник помещения владеет, пользуется и в установленных законодательством пределах распоряжается Общим имуществом, а также несет бремя содержания Общего имущества.

3.1.5. Собственники помещений используют Общее имущество в соответствии с Правилами содержания и совместного использования Общего имущества, утвержденными Собранием Товарищества.

3.1.6. Доля в праве общей собственности на Общее имущество Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего данному Собственнику. Она равна отношению площади принадлежащего собственнику помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в МКД, за исключением площади помещений, относящихся к Общему имуществу.

Доля Собственника помещения в праве общей собственности на Общее имущество определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги, работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также определяет долю голосов на Собрании Собственников и на Собрании Товарищества.

3.1.7. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество.

3.1.8. Уменьшение размера Общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех Собственников помещений.

3.1.9. Переустройство и/или перепланировка помещений, относящихся к Общему

имуществу, с целью изменения их функционального назначения и/или переоформления в помещения иного использования производится по решению Собрания Товарищества.

3.1.10. Общее имущество не является имуществом Товарищества. Элементы Общего имущества могут быть переданы Товариществом в пользование иному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в соответствии с процедурой, предусмотренной ЖК РФ и настоящим Уставом.

3.1.11. По инициативе Собственника жилого помещения, чьи условия проживания ухудшились в результате исполнения договора о предоставлении Товариществом в пользование третьим лицам части Общего имущества, может быть проведен письменный опрос среди Собственников жилых помещений в данном подъезде.

Если более 50% Собственников жилых помещений в данном подъезде поддержат заявление Собственника, чьи условия проживания ухудшились, то Товарищество обязано приостановить исполнение этого договора и обеспечить ликвидацию обстоятельств, ухудшивших условия проживания Собственника жилого помещения.

3.1.12. Собственники помещений в МКД, не являющиеся членами Товарищества, а также наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилья вносят обязательные платежи и взносы в таком же порядке, как и Собственники помещений в доме, являющиеся членами Товарищества.

3.1.13. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения, или отказ от пользования Общим имуществом, или отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения (полностью или частично) Собственника помещения от внесения обязательных платежей и взносов.

3.1.14. Решение о создании Товарищества принимается Собственниками помещений на их общем Собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в таком доме.

3.1.15. Собственники помещений получают субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, которые установлены законодательством РФ, г. Москвы, нормативными правовыми актами местного самоуправления, за счет средств соответствующих бюджетов независимо от способа управления МКД.

3.1.16. В случае принятия Собственниками помещений решения об изменении способа управления МКД они обязаны возместить Товариществу расходы, которые необходимы для исполнения договоров, заключенных Товариществом до принятия Собранием Собственников данного решения.

## ***3.2. Товарищество собственников жилья***

3.2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

3.2.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет круглую печать с собственным наименованием, имеет право открывать расчетный и иные счета в банках, а также другие реквизиты юридического лица.

3.2.3. Товарищество может иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства визуальной идентификации.

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

3.2.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

3.2.6. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате Членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, а также плате

за коммунальные услуги.

3.2.7. Товарищество представляет законные интересы Собственников помещений в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями.

3.2.8. Товарищество защищает и представляет общие интересы Собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

3.2.9. Имущество Товарищества отражается на балансе Товарищества.

3.2.10. Товарищество может учреждать юридические лица, как самостоятельно так и совместно с другими юридическими и/или физическими лицами, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.11. Собственники помещений в одном МКД могут создать только одно Товарищество.

#### **4. Цели и предмет деятельности Товарищества**

4.1. Товарищество создано в целях:

4.1.1. Совместного управления Общим имуществом;

4.1.2. Обеспечения совместного владения, использования и в установленных законодательством пределах распоряжения Общим имуществом;

4.1.3. Улучшения условий проживания Собственников помещений;

4.1.4. Контроля над различными предприятиями и организациями, расположенными в МКД, по соблюдению жилищного законодательства и установленного порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом;

4.1.5. Создания, содержания, сохранения, приращения и модернизации Общего имущества.

4.1.6. Организации и проведения общественных и культурно-массовых мероприятий для жителей дома.

4.1.7. Предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, а также лицам, использующим помещения Собственников на законных основаниях.

4.1.8. Защиты прав и интересов собственников помещений, связанных с управлением Общим имуществом, в том числе в суде в отношениях с третьими лицами.

4.1.9. Осуществления иных целей, обеспечивающих эффективное функционирование МКД, комфортное и безопасное проживание в МКД и не противоречащих законодательству РФ.

4.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит основной целью своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и Уставом. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества, направляются в фонды Товарищества и используются на содержание и ремонт Общего имущества, а также в иных целях, предусмотренных Уставом и/или решениями Собрания Товарищества либо Собрания Собственников.

4.3. Предметом деятельности Товарищества является:

4.3.1. Управление МКД, содержание и ремонт Общего имущества;

4.3.2. Обеспечение Собственников помещений коммунальными и прочими услугами;

4.3.3. Ведение хозяйственной деятельности:

- по техническому обслуживанию, эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества;

- по выполнению отдельных видов работ в помещениях собственников на их имуществе за их счет;

- по организации проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений Собранием Собственников;
  - по строительству дополнительных помещений и объектов Общего имущества в МКД;
  - по сдаче в аренду и иному использованию элементов Общего имущества в порядке, предусмотренным ЖК РФ и настоящим Уставом;
  - по продаже, обмену или передаче во временное пользование имущества Товарищества, в соответствии с пределами полномочий органов в структуре Товарищества, предусмотренных Уставом;
- 4.3.4. Отчуждение и обременение части Общего имущества, которое возможно только в порядке, предусмотренном п. 3.1.8. Устава;
- 4.3.5. Исполнение роли заказчика работ по содержанию, ремонту, строительству и реконструкции Многоэтажного дома, заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными), в соответствии с целями деятельности Товарищества;
- 4.3.6. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 4.3.7. Получение и использование для нужд Товарищества кредитов банков и иных заемных средств, в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- 4.3.8. Представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах;
- 4.3.9. Осуществление иных видов деятельности, направленных на достижение целей Товарищества и не противоречащих законодательству РФ (услуги по консультированию, Интернет-связи, представительству, получение и отправка корреспонденции и другое), в том числе требующих получения лицензий.

## **5. Права Товарищества**

Товарищество имеет право:

- 5.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления МКД (в случае заключения договора управления Товариществом с Управляющей организацией), договоры обеспечивающие управление МКД, в том числе на содержание и ремонт Общего имущества, использования Общего имущества и иные договоры, направленные на достижение цели и предмета деятельности Товарищества.
- 5.2. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с Управляющей (в случае заключения договора управления Товариществом с Управляющей организацией) и/или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.
- 5.3. Подготавливать предложения Собственникам помещений по капитальному ремонту Общего имущества, а также проводить расчет расходов на его проведение.
- 5.4. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества.
- 5.5. 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 МКД, благоустройства территории, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие уставные цели.
- 5.6. Определять порядок внесения обязательных платежей.
- 5.7. Осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей и/или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.
- 5.8. Устанавливать на основе Сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для каждого Собственника помещения, в соответствии с его долей в праве общей собственности на Общее имущество.
- 5.9. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а

также иной документации на МКД, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

5.10. Выполнять различные работы для Собственников помещений и лиц, пользующихся помещениями Собственников на законных основаниях, и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности.

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

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

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

5.14. Устанавливать охранную сигнализацию, систему видеонаблюдения в местах общего пользования (подвал, чердак, холлы подъездов, др., в том числе прилегающая территория), обеспечивать охрану МКД и придомовой территории.

5.15. Приобретать средства пожаротушения.

5.16. Проводить от имени и за счет Собственников помещений регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

5.17. Осуществлять страхование имущества Товарищества и Общего имущества.

5.18. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников помещений, Товарищество вправе:

5.18.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть Общего имущества;

5.18.2. В соответствии с требованиями законодательства, надстраивать, перестраивать часть Общего имущества;

5.18.3. Получать в пользование, управление или приобретать в общую долевую собственность Собственников помещений здания, помещения различного назначения и иные имущественные объекты, а также земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

5.18.4. Устанавливать требования или ограничения на целевое использование объектов нежилого фонда при отчуждении или сдаче их в аренду. При проведении конкурсов и/или заключении договоров вносить эти требования или ограничения в их условия;

5.18.5. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет Собственников помещений застройку прилегающих к МКД земельных участков, выделенных Товариществу уполномоченными органами, а также осуществлять работы, обеспечивающие постановку на государственный кадастровый учет земельного участка МКД;

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

5.19. Товарищество вправе оставлять на своем банковском счете полученные в результате экономии средства. Товарищество вправе расходовать эти средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

5.20. Товарищество вправе осуществлять функции заказчика при строительстве объектов инженерной и другой инфраструктуры в целях управления МКД.

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

5.22. Представлять интересы Собственников помещений в доме в судах общей и



арбитражной юрисдикции по вопросам защиты права общей долевой собственности без решения Общего собрания собственников помещений в доме о предоставлении указанных полномочий Товариществу и без ограничения круга лиц, к которым может быть предъявлен такой иск, в том числе к одному или нескольким Собственникам помещений в доме.

## **6. Обязанности Товарищества**

Товарищество обязано:

6.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

6.2. Представлять законные интересы собственников помещений в МКД, связанные с управлением Общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами.

6.3. Включать в договоры о предоставлении Общего имущества в пользование третьим лицам следующее условие: в случае ухудшения условий проживания Собственника жилого помещения в результате исполнения договора, Товарищество приостанавливает его исполнение до ликвидации обстоятельств, ухудшивших условия проживания Собственника жилого помещения.

6.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества путем: заключения в интересах Собственников помещений договора управления МКД (в случае заключения договора управления Товариществом с Управляющей организацией), или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на МКД, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества.

6.5. При установлении Правил совместного использования Общего имущества обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению Общим имуществом или препятствующих этому.

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

6.7. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей Собственникам помещений.

6.8. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

В соответствии с ЖК РФ обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей по капитальному ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, и в размере определяемым решением общего собрания собственников помещений в доме, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

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

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

6.11. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников помещений.

6.12. Осуществлять контроль за использованием Собственниками помещений принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями

законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в МКД.

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

6.14. В случае заключения Товариществом договора управления с Управляющей организацией, информировать Управляющую организацию о проведении Собраний Товарищества.

6.15. Вести Реестр Собственников помещений для определения долей Собственников в праве собственности на Общее имущество Собственников помещений.

6.16. Вести Реестр членов Товарищества для определения долей членов Товарищества в праве собственности на Общее имущество Собственников помещений. Ежегодно в течение первого квартала направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти г. Москвы.

6.17. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников помещений на действия (бездействие) Управляющей организации (в случае заключения договора управления Товариществом с Управляющей организацией), обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

6.18. Выдавать Собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

6.19. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности.

6.20. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

6.21. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Собственниками помещений полномочий.

6.22. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы Собраний Товарищества, протоколы Ревизионной комиссии, протоколы и приказы Правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- акты ревизионных проверок или заключений Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями Собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

6.23. Хранить документы Собраний Собственников (протоколы, бюллетени голосования, расчеты долей в праве собственности на Общее имущество и др.).

6.24. Товарищество хранит документы, по месту нахождения своего исполнительного органа.

6.25. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти г. Москвы 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.

## **7. Членство в Товариществе**

7.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся Собственниками помещений.

7.2. Членство в Товариществе возникает у Собственника помещения на основании заявления о вступлении в Члены Товарищества.

При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех Собственников помещений, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

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

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

7.4. Интересы несовершеннолетних Членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

7.5. В случае, когда помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, Собственники помещений могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

7.6. Прием в Товарищество новых членов производится Правлением Товарищества по их заявлению.

7.7. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве Общей собственности на Общее имущество в МКД.

7.8. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, необходимые для ведения Реестра членов Товарищества, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

## **8. Права Членов Товарищества**

Член Товарищества вправе:

- 8.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением.
- 8.2. Участвовать в Собрании Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью, заверенной в установленном порядке.
- 8.3. Избирать и быть избранным во все органы в структуре Товарищества, в порядке предусмотренным настоящим Уставом.
- 8.4. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества лично и через его органы контроля.
  - 8.4.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества Собственники помещений имеют право ознакомиться со следующими документами:
    - Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
    - Реестр Членов Товарищества, при условии наличия письменного разрешения Члена Товарищества;
    - бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, годовые сметы доходов и расходов Товарищества, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
    - заключения Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
    - документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
    - протоколы Общих собраний Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
    - документы, подтверждающие итоги голосования на Собрании Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких

- доверенностей, а также в письменной форме решения Собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Собрания Собственников в форме заочного голосования;
- техническая документация на МКД и иные связанные с управлением данным домом документы;
  - иные, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями Собрания Товарищества, внутренние документы Товарищества.
- 8.5. Добровольно выйти из Товарищества.
- 8.6. Обжаловать в суд решения Собрания Товарищества и/или решения органов Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ, нарушают его права и охраняемые законом интересы.
- 8.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 8.8. Поручать Товариществу заключать, в интересах Члена Товарищества и за его счет, возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.
- 8.9. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

## **9. Обязанности Членов Товарищества**

Члены Товарищества обязаны:

- 9.1. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;
- 9.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания и совместного использования Общего имущества;
- 9.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
- 9.4. Выполнять требования Устава, решений Собрания Товарищества, Правления Товарищества, находящиеся в пределах их компетенции;
- 9.5. Не нарушать права других Собственников помещений;
- 9.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, Общего имущества;
- 9.7. Своевременно и в установленном размере вносить обязательные платежи на содержание и ремонт Общего имущества, иные обязательные платежи на основании решения Собрания Собственников или Собрания Товарищества, платежи за коммунальные услуги и иные услуги на основании договоров с Товариществом.
- 9.8. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к Общему имуществу;
- 9.9. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
- 9.10. Участвовать в Собраниях Товарищества;
- 9.11. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба Общему имуществу;
- 9.12. Знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;
- 9.13. Предоставлять Правлению Товарищества достоверные сведения, необходимые для ведения Реестра членов Товарищества, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 9.14. Соблюдать иные установленные Собранием Товарищества требования.

## 10. Средства и имущество Товарищества

10.1. В собственности Товарищества может находиться:

10.1.1. Движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами МКД, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

10.1.2. Построенные на средства членов Товарищества и/или инвесторов различные сооружения, в том числе: гаражи, стоянки, пристройки к дому, отдельные объекты недвижимого имущества, детские, дворовые, спортивные площадки и иные объекты.

10.1.3. Жилые, нежилые и вновь созданные помещения.

10.1.4. Другое имущество, в том числе переданное городом Товариществу в собственность на основе городских правовых актов или договоров.

10.2. Правомочия Собственника помещения в отношении собственности Товарищества осуществляет Правление Товарищества, действующее на основании решения Собрания Товарищества.

10.3. Порядок отчуждения собственности Товарищества и условия осуществления правомочий собственника Правлением Товарищества устанавливаются Уставом и решением Собрания Товарищества.

10.4. На основании решения Собрания Товарищества, Правление Товарищества вправе передавать на договорной основе юридическим и физическим лицам управление и распоряжение собственностью Товарищества.

10.5. Средства Товарищества состоят из:

10.5.1. Собственных средств:

1). Платежей и иных взносов Членов Товарищества (по решению Собрания Товарищества);

2). Целевых фондов и ресурсов кредитования целевых программ и мероприятий, образованных передачей этих фондов кредитным учреждениям (банкам) для решения задач Товарищества;

3). Добровольных взносов предприятий, организаций, учреждений и граждан.

10.5.2. Средств, переданных на основании договоров и состоящих из:

1). Платежей Собственников помещений за содержание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества;

2). Субсидий из бюджета города Москвы на обеспечение эксплуатации Общего имущества, проведение текущего и капитального ремонтов, предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленным нормативно-правовыми актами города Москвы;

3). Прочих финансовых поступлений, перечисленных в качестве оплаты выполненных договорных обязательств.

10.5.3. Средств, полученных в результате хозяйственной деятельности:

1). Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление уставных целей, задач и выполнение обязательств Товарищества;

2). Доходов, полученных Товариществом от оказания услуг населению;

3). Доходов, полученных за предоставление Собственникам помещений отдельных видов коммунальных услуг;

4). Доходов от иной финансово-хозяйственной деятельности, не противоречащей законодательству РФ, и других мероприятий, проводимых Товариществом.

10.5.4. Кооперированных средств Членов Товарищества и Собственников помещений, не являющихся Членами Товарищества, а также сторонних инвесторов, объединенных для осуществления целевых программ.

10.6. Средства, находящиеся в распоряжении Правления Товарищества, используются только для выполнения уставных задач и не могут быть использованы в личных целях членами Правления или Членами Товарищества.

10.7. На основании решения Собрания Товарищества могут быть образованы резервный или иной специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели.

На основании решения Собрания Собственников может быть образован Фонд капитального ремонта Общего имущества, средства которого расходуются на цели, предусмотренные решением Собрания собственников.

10.8. Правление имеет право распоряжаться денежными средствами Товарищества в соответствии со сметой, утвержденной Собранием Товарищества.

10.9. Средства Товарищества и/или полученные доходы расходуются на:

10.9.1. Финансирование текущей деятельности Товарищества;

10.9.2. Финансирование программ и мероприятий развития Товарищества;

10.9.3. Оплату заключенных договоров на проведение работ и оказание услуг;

10.9.4. Приобретение для нужд Товарищества материалов, инвентаря и/или имущества;

10.9.5. Иные затраты для выполнения уставной деятельности Товарищества.

## **11. Органы Товарищества**

11.1. Собрание Товарищества.

11.2. Правление Товарищества.

11.3. Ревизионная комиссия Товарищества или ревизор (далее Ревизионная комиссия).

11.4. Общественный Совет Товарищества (далее Совет).

## **12. Собрание Товарищества**

12.1. Собрание Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

12.2. Собрание Товарищества может созываться Правлением Товарищества, Ревизионной комиссией Товарищества, Советом или Членами Товарищества, обладающими в сумме не менее, чем 30% голосов от общего числа голосов Членов Товарищества.

12.3. Собрание Товарищества может происходить или в очной форме, или в форме заочного голосования. Оно проводится в течение установленного временного периода.

12.4. Собрание Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия Членами Товарищества решений в письменной форме по поставленным на голосование вопросам либо с использованием бюллетеней для голосования, либо в виде опроса (подписные листы).

12.5. Годовое (очередное) Собрание Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 45 (сорока пяти) дней после принятия налоговыми органами финансового отчета за истекший финансовый год.

Внеочередное Собрание Товарищества может быть создано по требованию Ревизионной комиссии Товарищества, по инициативе Правления Товарищества, Совета, а также Членов Товарищества, обладающих в сумме не менее чем 30% голосов от общего числа голосов Членов Товарищества. Члены Товарищества, являющиеся инициаторами созыва внеочередного Собрания Товарищества за счет средств Товарищества, подают в Правление Товарищества письменные заявления, в которых указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Собрание Товарищества, и повестка дня Собрания Товарищества. К заявлению инициатор созыва внеочередного Собрания Товарищества прилагает заверенную копию документа, подтверждающего его право собственности.

12.6. Количество голосов, которым обладает каждый Член Товарищества на Собрании Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на Общее имущество.

12.7. Организация Собрания Товарищества:

12.7.1. Сроки (или их изменение) проведения Собраний Товарищества, а также способы голосования определяются инициатором проведения Собрания Товарищества, исходя из норм Устава.

12.7.2. Не позднее, чем за 1 (один) месяц до начала голосования при проведении очередного Собрания Товарищества, и за 14 (четырнадцать) дней до начала проведения внеочередного Собрания Товарищества информация о подготовке проведения Собрания Товарищества вывешивается в местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений), а также размещается на сайте Товарищества.

12.7.3. Для обеспечения прав Членов Товарищества участвовать в формировании повестки дня и вопросов для голосования, информация о подготовке Собрания Товарищества должна содержать следующие сведения:

1). Примерные сроки голосования, темы и/или предварительный перечень вопросов;

2). Куда и как обращаться членам Товарищества для передачи предложений и замечаний;

3). Способ обеспечения участия Члена Товарищества в Собрании Товарищества в случае его возможного отсутствия в период предстоящего голосования;

4). Дату утверждения Правлением Товарищества повестки дня Собрания Товарищества.

12.7.4. В период подготовки Собрания Товарищества Правление Товарищества проводит необходимые консультации с Членами Товарищества и Общественным Советом для составления и/или изменения повестки дня и формулировок вопросов для голосования на Собрании Товарищества.

12.7.5. Формировать повестку дня Собрания Товарищества могут: Правление Товарищества, Ревизионная комиссия Товарищества, Совет, Члены Товарищества, обладающие в сумме не менее, чем 30% голосов от общего числа голосов Членов Товариществ.

12.7.6. Уведомление о проведении Собрания Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения Собрания Товарищества вывешивается в местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений), а также размещается на сайте Товарищества.

Членам Товарищества – Собственникам жилых помещений, постоянно не проживающим в МКД, Уведомление о проведении Собрания Товарищества и бланк решения (бюллетень) для голосования направляются по электронной почте на основании письменного заявления, заверенного в установленном порядке.

Членам Товарищества – Собственникам нежилых помещений Уведомление о проведении Собрания товарищества и бланк решения (бюллетень) для голосования вручается под роспись либо направляются заказным письмом по почте.

12.7.7. В уведомлении о проведении Собрания Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание, форма его проведения (очное или заочное голосование), порядок ознакомления с информацией и/или материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться, место и время проведения собрания, повестка дня. Собрание Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.7.8. Сроки проведения голосования в заочной форме устанавливаются инициатором проведения Собрания Товарищества.

12.7.9. Члены Товарищества, не успевшие выразить свое мнение (проголосовать) в письменном виде (письменный опрос, заполнение бюллетеней) в срок, установленный для голосования, считаются не участвовавшими в Собрании Товарищества.

12.7.10. Члены Совета и/или Члены Правления в пределах установленного временного периода проводят голосование посредством сбора бюллетеней или подписей

(подписные листы) Членов Товарищества.

12.7.11. Член Товарищества вправе участвовать в Собрании Товарищества и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в установленном порядке.

12.7.12. Собрание Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют Члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Членов Товарищества.

В случае отсутствия на Собрании Товарищества кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения Собрания Товарищества.

12.7.13. Решение Собрания Товарищества, принятое в порядке, предусмотренным Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех Членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины), а также для Собственников помещений, не являющихся Членами Товарищества.

12.8. К компетенции Собрания Товарищества относятся:

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

12.8.2. Принятие решения о реорганизации или ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

12.8.3. Избрание членов Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

12.8.4. Утверждение Положений об органах в структуре Товарищества;

12.8.5. Установление размера обязательных платежей и взносов для всех Собственников помещений;

12.8.6. Утверждение порядка формирования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта Общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

12.8.7. Принятие решения о получении, использовании заемных средств, а также порядке их возврата, в том числе банковских кредитов;

12.8.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

12.8.9. Утверждение Сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчета об исполнении Сметы, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

12.8.10. Рассмотрение жалоб на действия (бездействие) органов Товарищества;

12.8.11. Принятие и изменение, по представлению Председателя Правления Товарищества, Правил внутреннего распорядка работников Товарищества, Положения об оплате их труда, иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных законодательством РФ, настоящим Уставом и решениями Собраний Товарищества;

12.8.12. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества, в том числе Председателю Правления Товарищества, из средств, предусмотренных п. 10.5.3. Устава;

12.8.13. Принятие решений о страховании Общего имущества;

12.8.14. Передача управляющей организации или управляющему полномочий по управлению МКД;

12.8.15. Утверждение годового Плана мероприятий содержания и ремонта Общего имущества в МКД, утверждение отчета о выполнении такого плана;

12.8.16. Утверждение отчетов Правления Товарищества, заключений Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;



12.8.17. Другие вопросы, отнесенные законодательством РФ к компетенции Собрания Товарищества.

12.9. Собрание Товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества.

12.10. Решения Собрания Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Собрания Товарищества в соответствии с п.п. 12.8.2, 12.8.8, 12.8.9. 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 Членов Товарищества (или их представителей), участвующих в Собрании Товарищества.

### **13. Правление Товарищества**

13.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Собранию Товарищества. Правление Товарищества осуществляет руководство деятельностью Товарищества и вправе принимать решение по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Собрания Собственников и Собрания Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа Членов Товарищества Собранием Товарищества на два года. Членом Правления может быть избран Член Товарищества, достигший 18-летнего возраста, постоянно проживающий в доме, а также представитель Собственника помещения, являющегося юридическим лицом - Члена Товарищества, на основании доверенности, заверенной надлежащим образом. Численный состав Правления Товарищества устанавливается Собранием Товарищества и не может быть менее трех членов. Выборы членов Правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

13.3. Правом выдвижения кандидатов в члены Правления Товарищества обладают действующие Правление Товарищества, Совет, Члены Товарищества.

Члены Товарищества выдвигают кандидатов исключительно в порядке, предусмотренном абз.3, 4 настоящей статьи Устава.

Члены Товарищества – физические лица выдвигают кандидатов в члены Правления Товарищества согласно норме представительства от подъездов дома. С учетом различного количества квартир в подъездах дома, устанавливается следующая норма представительства в Правление Товарищества: по одному кандидату от подъездов №№ 1,3-13 и два кандидата от подъезда № 2.

Кандидат, за которого на собрании подъезда (очном, очно-заочном или заочном) проголосовало наибольшее количество членов Товарищества, проживающих в данном подъезде (одна квартира/семья – один голос), вносится в список кандидатов в члены Правления Товарищества для последующего голосования на Общем Собрании Товарищества.

Порядок проведения выборов в Правление Товарищества разрабатывается и принимается Общественный Советом и утверждается Правлением Товарищества.

13.4. По истечении срока действия полномочий Правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 (три) месяца до проведения очередного отчетно-выборного Собрания Товарищества.

При отсутствии кворума на Собрании Товарищества повторное Собрание Товарищества проводится не позднее 2-х (двух) месяцев после первого. При повторном отсутствии кворума на Собрании Товарищества полномочия членов Правления (включая Председателя) продлеваются на один год.

13.5. Если член Правления перестает быть Членом Товарищества или выбывает на новое постоянное место жительства, он автоматически выбывает из состава Правления Товарищества.

Член Правления Товарищества может быть досрочно переизбран решением Собрания Товарищества, созванного в соответствии с п. 12.2. Устава.

В случае выбытия члена Правления Товарищества новый член Правления Товарищества избирается на оставшийся срок полномочий действующего Правления Товарищества

13.6. В состав Правления Товарищества не могут входить члены Ревизионной комиссии, Совета, родственники членов Ревизионной комиссии, лицо, с которым Товарищество заключило договор управления МКД (в случае заключения договора управления Товариществом с Управляющей организацией). Член Правления Товарищества не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

13.7. Члены Правления Товарищества могут участвовать в заседаниях Совета с правом совещательного голоса.

13.8. Регламент работы Правления Товарищества разрабатывается и утверждается самим Правлением.

13.9. В компетенцию Правления Товарищества входят:

13.9.1. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

13.9.2. Обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

13.9.3. Контроль за своевременным внесением Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

13.9.4. Составление Сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, составление Отчета о финансовой деятельности и предоставление их на утверждение Собранию Товарищества;

13.9.5. Управление МКД своими силами или заключение договора на управление им с Управляющей организацией;

13.9.6. Принятие решений о заключении договоров на обслуживание и ремонт Общего имущества;

13.9.7. Утверждение штатного расписания и фонда оплаты труда работников Товарищества в пределах Сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденной Собранием Товарищества;

13.9.8. Принятие решения о заключении от имени Собственников помещений и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонтам Общего имущества, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

13.9.9. Организация ведения Реестра Членов Товарищества, Реестра Собственников, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

13.9.10. Созыв и проведение, содействие Совету в проведении Собраний Товарищества;

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

13.9.12. Установление и фиксирование фактов причинения вреда имуществу Собственников помещений;

13.9.13. Обеспечение хранения проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

13.9.14. Рассмотрение заявлений и жалоб Собственников помещений;

13.9.15. Разработка и вынесение на утверждение Собрания Товарищества годового Плана мероприятий содержания и ремонта Общего имущества и отчета о его выполнении;

13.9.16. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех Собственников помещений;

13.9.17. Контроль и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

13.9.18. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным

договорам;

13.9.19. Осуществление по поручению Собственников помещений начисления, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, в том числе взносов Собственников помещений, либо своими силами, либо путем привлечения третьих лиц;

13.9.20. Проверка технического состояния Общего имущества;

13.9.21. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

13.9.22. Досрочное прекращение полномочий Председателя Правления Товарищества и выборы нового;

13.9.23 Передача технической, бухгалтерской и иной документации на МКД, а также учредительных и иных документов Товарищества новому Правлению. В случае ликвидации Товарищества и/или изменения способа управления МКД техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или Собственнику помещения, уполномоченному Собранием Собственников;

13.9.24. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества в пределах полномочий, предоставленных Собранием Товарищества;

13.9.25. Принятие решения о заключении договоров на использование элементов Общего имущества, аренды помещений Общего имущества на основании решения Собрания Собственников.

13.9.26. Распоряжение денежными средствами Товарищества в соответствии со Сметой, утвержденной решением Собрания Товарищества, а также с иными решениями Собрания Собственников и Собрания Товарищества.

13.9.27. Устанавливать пределы полномочий Председателя Правления на заключение договоров и совершение сделок в Регламенте Правления Товарищества.

13.9.28. Осуществление иных полномочий, не отнесенных Уставом Товарищества, законодательством РФ к компетенции Собрания Собственников и Собрания Товарищества.

13.10. Первое заседание Правления Товарищества проводится сразу после проведения Собрания Товарищества, на котором были избраны члены Правления Товарищества. На первом заседании из состава Правления избирается Председатель Правления Товарищества.

13.11. Заседание Правления Товарищества созывается его Председателем.

13.12. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

13.13. Заседание Правления Товарищества признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее 50% от общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

Порядок работы Правления Товарищества, перечень вопросов, по которым требуется большее число голосов членов Правления Товарищества, определяется в Регламенте работы Правления Товарищества, который утверждается Правлением Товарищества.

13.14. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной Собранием Товарищества Сметой расходов и доходов Товарищества.

13.15. Члены Правления и Председатель Правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. Не несут ответственность те члены Правления, которые голосовали против решения Правления, повлекшего за собой причинение убытков Товариществу, а также те, которые по уважительной причине не принимали участия в голосовании по этому вопросу.

13.16. Правление обязано предоставлять Совету информацию о своей деятельности и решениях для информирования Собственников помещений.

13.17. Правление вправе приостановить полномочия Председателя Правления по отдельным вопросам, относящимся к его компетенции, в случае принятия Ревизионной комиссией заключения о наличии в действиях Председателя Правления угрозы интересам Товарищества и его членов или заключения о наличии злоупотреблений Председателя Правления Товарищества своими полномочиями.

#### **14. Председатель Правления Товарищества**

14.1. Председатель Правления Товарищества (далее Председатель) обеспечивает выполнение решений Собраний Товарищества, Правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

14.2. Председатель действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством РФ, Уставом Товарищества, Регламентом Правления Товарищества не требуют обязательного одобрения Правления Товарищества или Собраний Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Собраний Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт Общего имущества, Положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями Собраний Товарищества.

14.3. Председатель избирается сроком на два года из числа членов Правления Товарищества, постоянно проживающих в МКД не менее пяти лет. По истечении установленного срока, полномочия Председателя прекращаются.

14.4. Председатель при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

14.5. Председатель обязан обеспечить Ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.6. Полномочия Председателя по отдельным вопросам могут быть приостановлены Правлением Товарищества по основаниям предусмотренным п.13.17 настоящего Устава.

14.7. В случае принятия Ревизионной комиссией заключения о злоупотреблении Правлением Товарищества своими полномочиями и/или о наличии в решениях Правления угрозы интересам Товарищества и его членов, Председатель не исполняет это решение Правления Товарищества.

14.8. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей Собранием Товарищества или Правлением Товарищества.

14.9. Председатель осуществляет наем и увольнение работников Товарищества для обслуживания МКД.

14.10. Председатель выдает Собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий

14.11. Председатель в своей деятельности руководствуется действующим законодательством, Уставом и внутренними документами Товарищества.

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

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.1.1. Контролирует финансово-хозяйственную деятельность Товарищества;

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

15.1.3. Представляет Собранию Товарищества заключения о Смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и об Отчете о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов Членов Товарищества;

15.1.4. Отчитывается перед Собранием Товарищества о своей деятельности 1 раз в два года;

15.1.5. Представляет Собранию Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

15.2.1. Проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

15.2.2. Осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год, а также осуществлять внеплановые ревизии по инициативе членов Ревизионной комиссии (ревизора), решению Собрания Товарищества или Общественного Совета, либо по требованию членов Правления Товарищества по конкретным вопросам, указанным в поручении Ревизионной комиссии о проведении внеплановой ревизии;

15.2.3. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на Собрание Товарищества. Отчет о результатах ревизии направляется Правлению Товарищества и Совету для ознакомления.

15.2.4. Представлять по запросам Правления Товарищества и/или Общественного Совета заключения по отдельным вопросам финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

15.3. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Собранием Товарищества из числа Членов Товарищества сроком на два года. По истечении установленного срока полномочия Ревизионной комиссии прекращаются.

Количественный состав Ревизионной комиссии определяет Собрание Товарищества.

15.4. Порядок проведения выборов в Ревизионную комиссию Товарищества разрабатывается и принимается Советом и утверждается Правлением Товарищества.

15.5. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления и Совета Товарищества, а также лица, работающие в Товариществе по трудовому договору.

15.6. Если член Ревизионной комиссии перестает быть Членом Товарищества или выбывает на новое постоянное место жительства, он автоматически выбывает из состава Ревизионной комиссии.

Член Ревизионной комиссии может быть досрочно переизбран решением Собрания Товарищества, созванного в соответствии с п. 12.2. Устава.

В случае выбытия члена Ревизионной комиссии новый член Ревизионной комиссии избирается на оставшийся срок полномочий действующей Ревизионной комиссии.

15.7. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя. Члены Ревизионной комиссии должны иметь экономическое, либо юридическое, либо финансовое, либо бухгалтерское образование.

15.8. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна Собранию Товарищества.

15.9. Члены Ревизионной Комиссии имеют право участвовать в заседаниях Правления Товарищества и Совета с правом совещательного голоса.

15.10. Порядок работы Ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия могут регулироваться Положением о Ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным Собранием Товарищества.

15.11. По результатам ревизии в целях предотвращения угрозы интересам Товарищества и его членов со стороны Правления Товарищества или Председателя Правления Товарищества, либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества или Председателем Правления Товарищества своими полномочиями Ревизионная комиссия вправе:

- направить соответствующее заключение в Правление Товарищества для приостановления отдельных полномочий Председателя правления, либо Председателю Правления для неисполнения решения Правления;
- созвать внеочередное Собрание Товарищества;
- обратиться в правоохранительные органы или в суд.

15.12. По решению Собрания Товарищества или Совета для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества помимо Ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

15.13. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязанностей, предусмотренных Уставом и законодательством РФ.

## **16. Общественный Совет**

16.1. Совет – общественный орган Товарищества, созданный для защиты интересов жителей МКД, а также для координации взаимодействия Членов Товарищества и его Правления.

16.2. Совет полномочен:

16.2.1. Получать всю необходимую информацию о деятельности и решениях органов Товарищества для информирования жителей МКД, а также для реализации прав Членов Товарищества по контролю за текущей деятельностью Товарищества, выполнения положений Устава, соблюдения прав Членов Товарищества на участие в управлении Общим имуществом и имуществом Товарищества.

16.2.2. Принимать решения о согласовании повестки Собрания Товарищества; проектов Сметы доходов и расходов Товарищества и Отчета о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества; проектов изменений в Устав или новой редакции Устава Товарищества; проектов внутренних документов Товарищества, выносимых на утверждение Собрания Товарищества; стоимости отдельных видов работ, выполняемых за счет средств Собственников, нанимателей, арендаторов, иных пользователей помещениями МКД.

16.2.3. Выносить на рассмотрение Собрания Товарищества, Правления Товарищества или Ревизионной Комиссии свои предложения по вопросам, затрагивающим интересы жителей МКД:

- 1). Принятия мер по жалобам на действия (бездействие) органов Товарищества, их членов, работников Товарищества;
- 2). Условий, ограничений и порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом и имуществом Товарищества;
- 3). Требований или ограничений целевого использования объектов нежилого фонда в составе земельно-имущественного комплекса МКД;

16.2.4. Инициировать внеочередные, проводить очередные и внеочередные Собрания Товарищества в соответствии с положениями Устава, в том числе:

- 1). Проводить необходимые консультации и опросы среди Членов Товарищества для формирования повестки очередных или внеочередных Собраний Товарищества;

2). Формировать перечень вопросов для голосования на очередных и внеочередных Собраниях Товарищества;

3) Разрабатывать и представлять на утверждение Правлению Товарищества Порядок выборов в органы Товарищества;

4) Проводить Собрания Товарищества в порядке, предусмотренным Уставом и утвержденным Правлением Товарищества Порядком выборов в органы Товарищества;

5) Формировать состав Счетной комиссии по подсчету голосов на Собрании Товарищества;

6) Организовывать проведение выборов в органы Товарищества, в том числе выдвигать кандидатов в члены Правления, Ревизионной комиссии и Совета в соответствии с настоящим Уставом;

7) Проводить письменные опросы жителей МКД по вопросам, связанным с управлением МКД, а также сбор подписей жителей МКД под обращениями в различные органы власти и управления, в общественные организации.

16.3. Полномочия Совета и перечень вопросов, отнесенных к его компетенции, могут изменяться решением Собрания Товарищества.

16.4. Действия и/или решения Совета не должны нарушать приоритет полномочий Собрания и Правления Товарищества.

В случае несогласования Советом решений Правления (п.16.2.2.) создается Согласительная комиссия из представителей Правления Товарищества и Совета. При не достижении консенсуса на Согласительной комиссии, действует приоритет полномочий Правления Товарищества.

16.5. Общественный Совет состоит из членов и Главы Совета:

16.5.1. Членами Совета могут быть лица старше 18 лет, избираемые из числа Членов Товарищества или их представителей, полномочия которых подтверждены надлежащим образом оформленными письменными доверенностями. В случае, когда физическое лицо, являющееся собственником нежилого помещения, делегирует в Совет своего представителя, доверенность требует нотариального заверения.

16.5.2. Глава Совета избирается из числа членов Совета, постоянно проживающих в МКД.

16.6. Порядок проведения выборов в Совет разрабатывается и принимается Советом и утверждается Правлением Товарищества.

16.6.1. Кандидатом в члены Совета может быть Член Товарищества, постоянно проживающий в МКД, и постоянно проживающие с ним лица.

16.6.2. Устанавливается следующая норма представительства в Совет:

1). От жителей с учетом различного количества квартир в подъездах МКД:

от 1-го и 13-го подъездов – не менее одного члена, от 2-го подъезда – не менее трех членов, от подъездов с 3-го по 12-й – не менее двух членов.

Член Совета от подъезда считается избранным после сбора в его поддержку подписей более 50% голосов представителей собственников и нанимателей квартир, расположенных в данном подъезде.

2). От собственников жилых помещений, являющихся Членами Товарищества – по одному представителю.

16.7. Срок полномочий членов и Главы Совета – 2 (два) года со дня их избрания.

16.8. Полномочия члена Совета могут быть досрочно прекращены письменным решением большинства избравших его жителей подъезда.

16.9. Совет может собираться по инициативе Главы или любого члена Совета. Периодичность и повестка собраний Совета устанавливается его членами.

16.10. Собрание Совета является правомочным, если на нем присутствуют члены Совета не менее чем от семи подъездов МКД.

При принятии решений Совета члены Совета имеют следующее количество

голосов: от 1 и 13 подъездов по одному голосу, от 2 подъезда 3 голоса, остальные подъезды по 2 голоса каждый, независимо от количества членов Совета, присутствующих на собрании Совета.

16.11. Решения Совета могут приниматься в очной, заочной и очно-заочной форме.

16.12. Руководство собранием Совета осуществляет Глава или его заместитель, а в их отсутствии – избранный членами Совета руководитель собрания.

16.13. Глава Совета и его заместитель имеют право участвовать в заседаниях Правления Товарищества с правом совещательного голоса.

16.14. Члены и Глава Совета не могут быть одновременно членами Правления или Ревизионной комиссии Товарищества.

16.15. Полномочия члена Совета или его Главы прекращаются в случае избрания кого-либо из них в состав Правления или Ревизионной комиссии Товарищества.

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

17.1. Протоколы Собраний Товарищества подписывают председатель и секретарь собрания или члены Счетной комиссии; протоколы заверяются печатью Товарищества и постоянно хранятся в делах Товарищества вместе с Решениями Членов Товарищества.

17.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы Собраний Товарищества с листами голосования.

17.3. Протоколы заседаний Правления Товарищества, Ревизионной комиссии (ревизора) и Совета Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Правления Товарищества или его заместителем, Председателем Ревизионной комиссии (ревизором), Главой Совета соответственно. Протоколы заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.4. Копии протоколов Собраний Товарищества, заседаний Правления Товарищества, Ревизионной комиссии (ревизора), Совета Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления Членам Товарищества по их требованию.

17.5. Протоколы Собраний Собственников подписывают члены Счетной комиссии, они хранятся с листами голосования в делах Товарищества постоянно.

## **18. Прекращение деятельности Товарищества**

18.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

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

18.3. Товарищество ликвидируется:

- 1) По решению Собрания Товарищества в случае физического уничтожения МКД;
- 2) По решению Собрания Товарищества в связи с принятием Собственниками помещений решения об изменении способа управления МКД;
- 3) В случае если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений;
- 4) По решению суда.

18.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив на территории, на которой расположено Товарищество.



## **19. Заключительные положения**

19.1. Устав Товарищества утверждается Собранием Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу вносятся на основании решения Собрания Товарищества. Изменения и дополнения к Уставу подлежат государственной регистрации.

19.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.