

Утвержден  
общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по  
адресу 681014, Российская Федерация, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-  
Амуре, ул. Калинина, дом 41  
**Протокол № 1 от 16 августа 2015 г**

С изменениями внесенные в Устав товарищества собственников жилья  
«ФЕНИКС», утвержденные общим собранием собственников помещений  
многоквартирного дома по адресу 681014, Российская Федерация, Хабаровский  
край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Калинина, дом 41  
Протокол от 26 марта 2017г

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«ФЕНИКС»**

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Товарищество собственников жилья, именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- 1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «ФЕНИКС»;
- 1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «ФЕНИКС»
- 1.4. Место нахождения Товарищества: 681014, Российская Федерация, Хабаровский край, город Комсомольск-на-Амуре, улица Калинина, дом 41;
- 1.5. Юридический адрес Товарищества: 681014, Российская Федерация, Хабаровский край, город Комсомольск-на-Амуре, улица Калинина, дом 41;
- 1.6. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.
- 1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.
- 1.9. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.
- 1.10. Товарищество по поручению членов Товарищества и собственников, не являющихся, членами Товарищества представляет законные интересы собственников помещений многоквартирных жилых домов находящихся под управлением Товарищества, в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.
- 1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.
- 1.12. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.
- 1.13. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.14. Решение о создании Товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме 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.

## 2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 2.1. Товарищество создается для управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома, обеспечения эксплуатации этого комплекса, согласно существующим нормативам, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом Товарищества.
- 2.2. Основное содержание деятельности товарищества состоит в следующем:
  - 2.2.1. владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом;
  - 2.2.2. сохранение и приращение общего имущества Товарищества;
  - 2.2.3. распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества собственников многоквартирных домов, входящих в Товарищество;
  - 2.2.4. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
  - 2.2.5. заключение договоров на выполнение работ с производителями (исполнителями) работ по содержанию, обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества от своего имени, но по поручению и за счет членов Товарищества;
  - 2.2.6. осуществление деятельности по строительству, модернизации, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;
  - 2.2.7. выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов входящих в Товарищество;
  - 2.2.8. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;
  - 2.2.9. представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
  - 2.2.10. защита прав и интересов членов Товарищества.
- 2.3. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность для достижения целей Товарищества, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом.

## 3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном доме.
- 3.2. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:
  - 3.2.1. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты;
  - 3.2.2. коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме помещения и оборудование (технические подвалы), крыши;
  - 3.2.3. ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
  - 3.2.4. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
  - 3.2.5. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства объектов недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке (далее общее имущество в многоквартирном доме).
- 3.3. Границы и размер земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
- 3.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.
- 3.5. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику, доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.
- 3.6. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 3.7. Собственники помещений в Товариществе владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.
- 3.8. По решению Общего собрания объекты общего имущества Товарищества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
- 3.9. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.
- 3.10. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.
- 3.11. Имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

#### **4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

- 4.1. Средства Товарищества состоят из:
  - 4.1.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
  - 4.1.2. обязательных платежей и иных взносов собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, установленных решением Общего собрания собственников методом очного или заочного (очно-заочного) голосования, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества данных собственников;
  - 4.1.3. доходов от хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом;
  - 4.1.4. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
  - 4.1.5. прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых товариществу любыми физическими и юридическими лицами.
- 4.2. В собственности Товарищества может находиться движимое, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами территорий закреплённой за Товариществом.
- 4.3. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

- 4.4. Товарищество вправе застраховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию, типы и виды страхования, выбираются и утверждаются Правлением. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников Товарищества.

## **5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 5.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- 5.1.1. Управление недвижимым имуществом;
  - 5.1.2. Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества
  - 5.1.3. Строительство, реконструкция, перестройка, пристройка дополнительных помещений и объектов общего имущества многоквартирных домов находящихся на балансе Товарищества;
  - 5.1.4. Иными видами деятельности, не запрещенными федеральными законами;
- 5.2. На основании решения Общего собрания доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом ТОВАРИЩЕСТВО.

## **6. УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ОБЩИХ РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

- 6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 6.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме;
- 6.3. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество, находящегося на балансе Товарищества, пропорциональна размеру общей площади помещения собственника и не зависит от вида принадлежащих собственнику помещений (жилое или нежилое);
- 6.4. Обязательные расходы собственника состоят:
- 6.4.1. из платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению имуществом Товарищества, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
  - 6.4.2. взносов, установленных членами товарищества на общем собрании Товарищества, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества собственников многоквартирных домов;
- 6.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные уставом цели.
- 6.6. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением Общего собрания по представлению Правления Товарищества.
- 6.7. Собственники помещений не являющиеся членами Товарищества вносят обязательные платежи, в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.
- 6.8. За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных платежей должники обязаны уплатить пени, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.
- 6.9. За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники обязаны уплатить неустойку от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением Общего собрания.
- 6.10. Ежегодно не позднее 20 декабря, Правление Товарищества составляет на предстоящий финансовый год проект бюджета финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает фонд заработной платы (ФЗП) наёмных работников Товарищества, размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Товариществе и до конца финансового года выносит проект на утверждение Общего собрания.

## **7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

- 7.1. Товарищество имеет право:
- 7.1.1. Заключить в интересах и по поручению членов Товарищества договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
  - 7.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества Товарищества, включая затраты на фонд заработной платы (ФЗП) наемных работников Товарищества, на содержание общего имущества, на текущий ремонт общего имущества затраты на капитальный ремонт и реконструкцию общего имущества;
  - 7.1.3. Устанавливать дополнительные и специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды, расходующиеся на установленные данным Уставом цели;

- 7.1.4. Устанавливать, на основе утвержденной Общим собранием членов Товарищества сметы доходов и расходов на год Товарищества, размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения многоквартирных домов находящихся под управлением Товарищества, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Товариществе;
- 7.1.5. Выполнять работы для собственников помещений многоквартирных домов и предоставлять им услуги;
- 7.1.6. На основании решений Общего собрания членов Товарищества о получении банковских кредитов и иных заемных средств, пользоваться предоставляемыми банками кредитами в соответствии с деятельностью утвержденной настоящим Уставом;
- 7.1.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для собственников и товарищества работы и предоставляющим собственникам и товариществу услуги;
- 7.1.8. Продавать, сдавать в аренду или в наем, обменивать имущество, принадлежащее товариществу, в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений многоквартирных домов находящихся на балансе Товарищества;
- 7.1.9. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 7.1.10. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества Товарищества;
- 7.1.11. Получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирных домов Товарищества, земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 7.1.12. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений многоквартирных домов находящихся на балансе Товарищества застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;
- 7.1.13. Заключать иные сделки и совершать отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 7.2. Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного взыскания:
- 7.2.1. Обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах;
- 7.2.2. Убытков, причиненных Товариществу, в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов,
- 7.2.3. Убытков, причиненных Товариществу, в результате порчи имущества многоквартирных домов Товарищества,
- 7.3. Товарищество, как некоммерческая организация, вправе добровольно объединяться с другими Товариществами в ассоциацию (союзы, советы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов Товариществ собственников жилья.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 8.1. Товарищество обязано:
- 8.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 8.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества собственников многоквартирного жилого дома;
- 8.1.3. заключать договора на выполнение работ с производителями (исполнителями) работ по содержанию, обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества от своего имени, но по поручению и за счет членов Товарищества;
- 8.1.4. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;
- 8.1.5. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 8.1.6. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 8.1.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений многоквартирных домов при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 8.1.8. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом многоквартирных домов Товарищества или препятствующих этому;
- 8.1.9. Представлять законные интересы собственников помещений многоквартирных домов Товарищества, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 8.2. Товарищество может иметь и иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

## **9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

- 9.1. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном жилом доме ТОВАРИЩЕСТВО, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения в этом доме.
- 9.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 9.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности, данного члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 9.4. Правление на ближайшем после даты подачи заявления заседании рассматривает соответствующее заявление и выносит решение о приеме собственника в члены Товарищества, либо о выходе из членов Товарищества со дня подачи заявления, либо с даты указанной в заявлении.
- 9.5. Прекращение членства в Товариществе в связи с прекращением права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирных домах Товарищества, происходит автоматически, с момента прекращения права собственности члена Товарищества на данное помещение.
- 9.6. При выходе из членов Товарищества, без смены места жительства, собственник помещения обязан заключить с Товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме Товарищества.

## **10. ПРАВА ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА**

- 10.1. Член Товарищества имеет право:
  - 10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства;
  - 10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.
  - 10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
  - 10.1.4. Присутствовать на заседаниях Правления.
  - 10.1.5. Получать возмещение, за счет средств Товарищества, расходов понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
  - 10.1.6. Получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества и произведенных расходах;
  - 10.1.7. Получать от Правления копии финансово-хозяйственных документов, в порядке, утвержденном Правлением, с возмещением расходов на изготовление копий документов.
  - 10.1.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом,

## **11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 11.1. Член Товарищества обязан:
  - 11.1.1. Соблюдать требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов товарищества и Правления товарищества;
  - 11.1.2. Принимать участие в работе Общего собрания лично или через представителя;
  - 11.1.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
  - 11.1.4. Выполнять положения внутренних правил Товарищества;
  - 11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;
  - 11.1.6. Использовать объекты общей собственности в порядке, установленном настоящим Уставом только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
  - 11.1.7. Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение члену Правления или другому лицу, уполномоченному Правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, обслуживания, текущего и капитального ремонта общего имущества, находящегося в помещении;
  - 11.1.8. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
  - 11.1.9. Своевременно вносить квартирную плату, установленные взносы, а также своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить дополнительные и целевые взносы, специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества и/или Правлением (обязательство уплаты взносов возникает у члена товарищества с момента наступления членства в Товариществе);
- 11.2. Член товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей, в силу не использования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;

- 11.3. Уплата платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их преемников в отношении права собственности на жилое и/или нежилое помещение, и правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника.
- 11.4. Член товарищества обязан не нарушать права и интересы других собственников по пользованию общим имуществом.
- 11.5. Член товарищества обязан возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо арендатором (нанимателем) квартиры общему имуществу, имуществу других собственников или Товарищества,

## **12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 12.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов.
- 12.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества; Количество членов Правления устанавливается Общим собранием Товарищества.
- 12.3. Органом контроля Товарищества является ревизор.
- 12.4. Внешний аудитор может быть приглашен по решению Общего собрания, а также по инициативе собственников, имеющих более 10% общего числа голосов. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки. По решению Общего собрания затраты инициаторов аудиторской проверки могут быть возмещены за счет средств Товарищества.

## **13. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

- 13.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и уставом Товарищества.
- 13.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:
  - 13.2.1. Внесение изменений в Устав;
  - 13.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации;
  - 13.2.3. Избрание Правления Товарищества, ревизора;
  - 13.2.4. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов;
  - 13.2.5. Образование специальных фондов, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, иные специальные фонды;
  - 13.2.6. Утверждение годового плана финансово-хозяйственной деятельности и отчета о его выполнении;
  - 13.2.7. Принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
  - 13.2.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;
  - 13.2.9. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
  - 13.2.10. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
  - 13.2.11. Принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, о продаже, сдаче в аренду, передаче в залог или передаче иных прав на имущество;
  - 13.2.12. Утверждение порядка содержания мест общего пользования многоквартирного дома, и порядка использования собственниками и нанимателями общего имущества собственников многоквартирного жилого дома;
  - 13.2.13. Определение размера вознаграждения членов Правления и председателя Правления Товарищества;
  - 13.2.14. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизора Товарищества;
  - 13.2.15. Другие вопросы, предусмотренные федеральными законами;
- 13.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

## **14. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

- 14.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее 01 мая. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, считаются внеочередными;
- 14.2. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано по личной инициативе любого члена Товарищества с соблюдением инициатором созыва собрания установленного порядка уведомления и проведения собрания.
- 14.3. Правление Товарищества обязано созвать внеочередное общее собрание по требованию членов (члена) Товарищества, члена Правления, ревизора.
- 14.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества должно быть размещено не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания в письменной форме Правлением на информационных стендах Товарищества, размещенных в подъездах на первом этаже.

- 14.5. В уведомлении о проведении Общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания.
- 14.6. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку Общего собрания.
- 14.7. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества обладают собственники помещений в данном доме, являющиеся членами Товарищества, или их представители на основании юридически заверенной доверенности.
- 14.8. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.
- 14.9. Голосование на общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью.
- 14.10. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, которое пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности,
- 14.11. В случае отсутствия кворума инициатор проведения проводит заочное голосование по бланкам "Решения собственника жилого помещения", утвержденных Правлением Товарищества.
- 14.12. Решения Общего собрания по вопросам п.п. 13.2.2, 13.2.7, 13.2.8, 13.2.9, 13.2.10, 13.2.11 13.2.13 настоящего Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.
- 14.13. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Правления, или один из членов Правления Товарищества, либо управляющий.
- 14.14. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов Товарищества, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.
- 14.15. Если член Товарищества, по каким либо причинам, не может принимать участие в Общем собрании Товарищества, то его уполномоченный представитель, проживающий в этом многоквартирном доме, имеет право принимать участие в Общем собрании Товарищества на основании нотариально заверенной доверенности.
- 14.16. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Для подсчета голосов при проведении голосования выбирается счетная комиссия
- 14.17. Решение Общего собрания может быть принято путем проведения заочного (очно-заочного) о голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.
- 14.18. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного (очно-заочного) голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.
- 14.19. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против».
- 14.20. При таком способе голосования зачитываются голоса по вопросам, по которым членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.
- 14.21. Решения, принятые очным Общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания и размещается для ознакомления в помещении (месте), определенном решением Общего собрания, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.
- 14.22. Решения, принятые Общим собранием путем проведения заочного (очно-заочного) голосования, оформляются протоколом, который подписывается председателем Правления и членами Правления и размещается для ознакомления в помещении (месте), определенном настоящим Уставом, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.
- 14.23. Решение Общего собрания членов Товарищества является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.
- 14.24. Решение Общего собрания собственников помещений, в зависимости от их имущественной связи, является обязательным для всех собственников, в том числе для тех собственников, которые не являются членами Товарищества, если данное решение принято большинством голосов от общего количества голосов собственников помещений многоквартирного дома.
- 14.25. Участие в создании специальных фондов Товарищества для собственников, не являющихся членами Товарищества, принимается на основании соглашения между собственником и Товарищества.
- 14.26. Решение по вопросам, касающимся сделок по управлению общим имуществом Товарищества, принимается большинством голосов членов Товарищества не заинтересованных в совершении данной сделки, а заинтересованное лицо участие в голосовании по данному вопросу не принимает.



## 15. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

- 15.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.
- 15.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества,
- 15.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию.
- 15.4. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием на срок два года, в количестве, устанавливаемом Общим собранием. Кандидатуры членов Правления может выдвинуть любой член Товарищества как письменно, так и устно на общем собрании. Если член Правления, по каким либо причинам, не может принимать участие в заседании Правления Товарищества, то его уполномоченный представитель, проживающий в этом многоквартирном доме, имеет право принять участие в заседании Правления Товарищества на основании нотариально заверенной доверенности.
- 15.5. Первое заседание Правления, в том числе и после ежегодного Общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
- 15.6. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава Председателя Правления, если председатель не был избран на общем собрании членов Товарищества.
- 15.7. Заседания Правления созываются Председателем Правления и могут проводиться по графику или в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца.
- 15.8. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления, при этом каждый член Правления обладает одним голосом. Решение Правления оформляется протоколом.
- 15.9. В случае, прекращения у члена правления членства в товариществе (п. 9.5 и 9.6 устава) правление продолжает работу в меньшем составе, но не менее чем 5 (пять) человек от избранного общим собранием числа членов правления.

### 15.10. В обязанности Правления Товарищества входит:

- 15.10.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 15.10.2. Составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 15.10.3. Принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка, в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 15.10.4. Контроль своевременного внесения установленных обязательных платежей и взносов членами Товарищества, собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда многоквартирных домов находящихся на балансе Товарищества;
- 15.10.5. Управление общим имуществом собственников многоквартирного жилого дома или заключение договоров на управление им;
- 15.10.6. Принятие мер по обеспечению сохранности общего имущества членов Товарищества и собственников, не являющихся членами Товарищества, в порядке, утвержденном общим собранием членов Товарищества.
- 15.10.7. Принятие решения о найме работников для обслуживания многоквартирных домов Товарищества и их увольнение;
- 15.10.8. Заключение в интересах и за счет собственников общего имущества договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества собственников многоквартирного жилого дома со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- 15.10.9. Заключение договоров с собственниками, не являющимися членами Товарищества об их участии в содержании, обслуживании и ремонте общего имущества в многоквартирном жилом доме и оплате расходов на содержание, обслуживание и ремонт этого имущества;
- 15.10.10. Ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 15.10.11. Созыв и проведение Общих собраний Товарищества;
- 15.10.12. Определение порядка приема заявления (жалоб) членов Товарищества и предоставления ответов на заявления (жалобы).
- 15.10.13. Для защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами заключение договора с другими Товариществами о создании объединения (ассоциации, союза) товариществ собственников жилья.
- 15.10.14. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

## 16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1.1. Председатель Правления избирается Правлением из членов Правления Товарищества на срок 2 (два) года.

**16.1.2. Председатель Правления:**

- Действует без доверенности от имени Товарищества, в отношениях с третьими лицами, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют предварительного одобрения Правлением или Общим собранием;
  - Заключает от имени Товарищества договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками, не являющимися членами Товарищества;
  - Разрабатывает и выносит на утверждение Правления штатное расписание, от имени Товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции;
  - Выдает необходимые справки членам Товарищества, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением Правления Товарищества;
  - Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 16.2. Председатель Правления подотчетен Правлению и общему собранию членов Товарищества, обеспечивает выполнение решений общих собраний и Правления.

**17. РЕВИЗОР ТОВАРИЩЕСТВА**

- 17.1. Ревизор Товарищества избирается из членов Товарищества Общим собранием на срок два года. Количественный состав ревизионной комиссий устанавливается Общим собранием.
- 17.2. Ревизор Товарищества:
- 17.2.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 17.2.2. Представляет общему собранию заключение о бюджете, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества, размерах обязательных платежей и взносов и отчете Правления о финансово-хозяйственной деятельности;
- 17.2.3. Отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

**18. УЧЁТ И ОТЧЁТНОСТЬ**

- 18.1. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации;
- 18.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель Правления;
- 18.3. Товарищество в лице Председателя Правления осуществляет хранение следующих документов:
- 18.3.1. Устав Товарищества, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 18.3.2. Протоколы Общих собраний и заседаний правления Товарищества,
- 18.3.3. Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- 18.3.4. Годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;
- 18.3.5. Заключения Ревизора; аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- 18.3.6. Иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов Товарищества.
- 18.4. Хранимые документы, за исключением документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, должны предоставляться для ознакомления членам Товарищества, а Устав Товарищества - любому заинтересованному лицу.

**19. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 19.1. Изменения и дополнения в Устав вносятся на основании решения общего собрания Товарищества, проведенного в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.
- 19.2. Председатель Правления обязан в течение месяца, после проведения общего собрания, утвердившего изменения или дополнения в Устав Товарищества, организовать регистрацию этих изменений или внесение дополнений в Устав Товарищества в органе, отвечающем за государственную регистрацию юридических лиц.
- 19.3. О произведенной регистрации изменений или дополнений Председатель Правления обязан известить членов Товарищества в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Уставом.

**20. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 20.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации;

- 20.2. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством;
- 20.3. При реорганизации Товарищества, его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом;
- 20.4. Ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- 20.5. Если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений общее собрание Товарищества должно принять решение о ликвидации Товарищества и передаче функций управления общим имуществом дома выбранной собственниками управляющей компании.
- 20.6. Обязательная ликвидация Товарищества осуществляется в случае, если собственники многоквартирного жилого дома в установленном Жилищном Кодексе РФ порядке приняли решение о выборе способа управления общим имуществом управление управляющей организацией и выбрали управляющую компанию;
- 20.7. При условии наступления оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество;
- 20.8. Имущество, оставшееся после расчетов Товарищества с кредиторами, после ликвидации Товарищества распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности;
- 20.9. Ликвидация товарищества считается завершённой с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.