

Утвержден  
решением общего собрания собственников  
помещений в многоквартирном доме  
по адресу: Московская область, Люберецкий район,  
п. Красково, 2-ой Осоавиахимовский проезд, д. 12  
Протокол № б/н от «24» апреля 2014 г.

УСТАВ  
товарищества собственников жилья  
*«Свой дом»*

п. Красково

Люберецкий район Московской области

2014 год

## 1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Свой дом», далее именуемое «Товарищество», создается соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями гражданского законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

*1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:*

*Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Свой дом».*

*Краткое наименование: ТСЖ «Свой дом».*

1.3. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: Московская область, п. Красково, 2-ой Осоавиахимовский проезд, д. 12, кв. 424.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного Кодекса РФ. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

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

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов товарищества.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным Кодексом РФ, областными законами, распоряжениями и постановлениями, а также решениями Общего собрания членов товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.10. Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

*1.11 Товарищество является некоммерческой организацией, объединением 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 и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.*

## **2. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.**

2.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. На основании решения Общего собрания членов товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные ФЗ № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

## **3. Права Товарищества.**

3.1. Товарищество вправе:

1) *заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;*

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

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

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

#### **4. Обязанности Товарищества.**

4.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

2) *осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса РФ;*

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

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

7) 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 в многоквартирном доме или препятствующих этому;

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

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ, 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.

## **5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.**

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путем его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного Кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

## **6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.**

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

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.4. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

## **7. Средства и имущество Товарищества.**

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

1) вступительных взносов и иных взносов, определенных отдельным решением Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

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

4) иных поступлений.

7.3. На основании решения Общего собрания членов товарищества собственников жилья в Товариществе могут быть образованы специальные фонды,

расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов товарищества.

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

## **8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.**

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

8.3. Товарищество осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

## **9. Членство в Товариществе.**

9.1. Членами Товарищества являются Собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения дома и которые выразили волеизъявление быть членами Товарищества.

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

9.3. Членство в Товариществе возникает у Собственника нежилого и/или жилого помещения, выразившего в письменной форме свое волеизъявление об этом и предоставившего Товариществу документы о праве собственности на нежилое и/или жилое помещение.

9.4. Интересы несовершеннолетних Собственников представляют их родители, опекуны или попечители.

9.5. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

9.6. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членами Товарищества с момента возникновения права собственности на соответствующее помещение.

9.7. Собственники вправе с учетом требований законодательства и настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» пределах распоряжением этим имуществом.

9.8. Собственники жилых и/или нежилых помещений обязаны выполнять законные требования Товарищества.

9.9. Член Товарищества вправе прекратить членство в Товариществе, написав заявление о выходе из Товарищества.

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

9.11. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 9.10 настоящего Устава Товарищества, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

9.12. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 Жилищным Кодексом РФ способов управления многоквартирным домом.

## **9.1. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме**

9.1.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и настоящим уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

9.1.2. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

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

- 1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;



*б) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;*

*7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;*

*8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;*

*9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, настоящим уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.*

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

10.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов товарищества собственников жилья;
- Правление товарищества.

10.2. Органами контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

## **11. Общее собрание членов товарищества собственников жилья.**

11.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ и настоящим Уставом.

11.2. К компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся;

*1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;*

*2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;*

*3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;*

*4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;*

*5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;*

*б) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;*

*7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;*

*8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;*

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

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, настоящим уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления товарищества.

## **12. Порядок организации и проведения Общего собрания членов товарищества собственников жилья.**

12.1. Годовое Общее собрание членов товарищества собственников жилья созывается не позднее, чем через 45 дней после окончания финансового года.

12.2. Внеочередное Общее собрание членов товарищества собственников жилья может быть созвано по инициативе Правления товарищества, по инициативе членов Товарищества, а также по инициативе ревизионной комиссии и органов самоуправления.

12.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья проводится в формах, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

12.4. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении Собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается Собрание;
- место, время и форма проведения Собрания;
- повестка дня Собрания.

12.5. *Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного Кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.*

12.6. Решения Общего собрания членов товарищества собственников жилья принимаются более 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены Товарищества.

12.7. Решения Общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12 статьи 11 пункта 11.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

12.8. В случае отсутствия на Общем собрании членов товарищества собственников жилья кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех членов Товарищества по вопросам повестки дня (заочная форма голосования) *в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации.*

12.9. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет Председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления товарищества.

12.10. Решения Общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятые в пределах своих полномочий, обязательны для всех Собственников, в том числе и для тех членов Товарищества, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

12.11. *Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации.*

12.12. Члены товарищества собственников жилья могут быть уведомлены о проведении общего собрания в письменной форме посредством направления почтового отправления (простым письмом) на адрес помещения в данном многоквартирном доме или путем размещения информации в помещениях дома на информационных стендах доступных для всех собственников помещений данного дома.

### **13. Правление товарищества собственников жилья.**

13.). Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья.

13.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов товарищества на срок не более чем на два года.

13.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава Председателя товарищества, поскольку избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества настоящим Уставом товарищества.

13.3.1. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

13.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов товарищества.

13.5. Заседания Правления товарищества собственников жилья созывается Председателем.

13.6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

13.7. Регулярные заседания Правления товарищества проводятся по графику, составленному Правлением, но не реже одного раза в полугодие и созывается Председателем правления, Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

13.8. Внеочередные заседания Правления могут созываться Председателем Правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указывается время, место и тема повестки для заседания.

13.9. При заключении договора с управляющей организацией Правление может передать все или часть своих функций этой управляющей организации.

#### **14. Обязанности Правления товарищества.**

В обязанности Правления товарищества входят:

14.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;

14.2. составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов товарищества для утверждения;

14.3. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

14.4. заключение договоров на поставку коммунальных услуг;

- 14.5. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 14.6. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- 14.7. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 14.8. ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 14.9. созыв и проведение Общего собрания членов товарищества;
- 14.10. выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

### **15. Председатель правления товарищества.**

15.1. Председатель правления товарищества избирается из состава Правления на срок - два года. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества; подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением товарищества или Общим собранием членов товарищества; разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.3. *Председатель правления товарищества* на основании решения Правления товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

15.4. *Председатель правления товарищества выносит на утверждение Общего собрания членов товарищества иные внутренние документы товарищества, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.*

15.2. Председатель правления товарищества обязан получать одобрение Правления товарищества на заключение договоров, подписание платежных документов и совершение сделок свыше 10 000 рублей (десять тысяч рублей), за исключением оплаты и заключения договоров со снабжающими организациями (теплоноситель, водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО и КГО, электричество), а также за исключением обязательных платежей и отчислений, предусмотренных действующим законодательством.

### **16. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества.**

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается Общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены Правления товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

*1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;*

2) представляет Общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед Общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## **17. Права и обязанности собственника жилого помещения.**

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом.

17.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

## **18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.**

18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения Общего собрания членов товарищества собственников жилья в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

### **19. Реорганизация товарищества.**

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

### **20. Ликвидация товарищества.**

20.1. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

### **21. Объединение товариществ.**

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

### **22. Заключительные положения.**

22.1. Данный Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

22.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на Общем собрании членов товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия, присутствующих на Общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему Законодательству.