

" У Т В Е Р Ж Д Е Н "

Решением общего собрания членов Товарищества  
собственников жилья «ДомЭн»

от 05 апреля 2014 г.

(Протокол № 9)

Председатель собрания:

И.И. Якубенко

Секретарь собрания:

В.Т. Захарева



Межрайонная ИФНС России № 15  
по Санкт-Петербургу

Новая редакция устава юридического  
лица

ОГРН 1057810082679

представлена при внесении в ЕГРЮЛ

записи от 04 ИЮН 2014

ГРН 7147897118181

## УСТАВ

### Товарищества собственников жилья

# "ДомЭн"

(Новая редакция)

Санкт-Петербург

2014 год

## 1. Общие положения.

**1.1.** Товарищество собственников жилья «ДомЭн», в дальнейшем именуемое также "Товарищество", создано в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации.

Товарищество собственников жилья «ДомЭн» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 01.01.2006 г. за основным государственным регистрационным номером 1047800000000,

Настоящая (новая) редакция Устава утверждена общим собранием членов Товарищества собственников жилья «ДомЭн» (протокол №9 от « 05» апреля 2014 г.) в целях приведения в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации учредительных документов Товарищества.

**1.2.** Товарищество является юридическим лицом. Товарищество создано без ограничения срока действия и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

**1.3.** Товарищество имеет расчетный и иные счета в банке. Товарищество имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на его место нахождения. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием.

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

**1.5.** Полное и сокращенное наименование Товарищества:

Полное наименование на русском языке:

Товарищество собственников жилья "ДомЭн".

Сокращенное наименование на русском языке:

ТСЖ "ДомЭн".

**1.6.** Адрес места нахождения Товарищества:

195279, Российская Федерация, Санкт-Петербург, проспект Энтузиастов, дом 30, корпус 2.

## 2. Цель и предмет деятельности товарищества.

**2.1.** Товарищество является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 195279, Российская Федерация, Санкт-Петербург, проспект Энтузиастов, дом 30, корпус 2 (далее также многоквартирный дом), созданное в целях совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, для осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

**2.2.** Предметом деятельности Товарищества являются:

**2.2.1.** Управление многоквартирным домом, в том числе управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

**2.2.2.** Выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений.

**2.2.3.** Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, в целях обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

**2.2.4.** Проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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. А также обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по оплате потребленных коммунальных услуг.

**2.2.5.** Проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью в многоквартирном доме.

**2.2.6.** Принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих или делающих невозможной реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме.

- 22.7. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего Товариществу, в том числе под гарантии государственных и муниципальных органов.
- 22.8. Представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.
- 22.9. Защита прав и законных интересов членов Товарищества, в пределах установленных действующим законодательством.
- 22.10. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном жилом доме.
- 22.11. Обеспечение соблюдения членами Товарищества, иными собственниками помещений в многоквартирном доме, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.
- 22.12. Товарищество вступает в гражданско-правовые отношения с третьими лицами, в том числе выступает стороной в договорах и иных сделках совершаемых в соответствии с целями его деятельности.
- 22.13. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.
- 22.14. Распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 22.15. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством Российской Федерации и разделом 6 настоящего Устава.

### 3. Правовой статус товарищества.

- 3.1. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации. Товарищество может иметь в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.
- 3.2. Товарищество создано без ограничения срока действия и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
- 3.3. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке. Товарищество имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на его место нахождения. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием.
- 3.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

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

- 4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.
- 4.2. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.
- 4.3. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилые помещения используются для проживания граждан. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.
- 4.4. Члены Товарищества владеют и пользуются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности. Распоряжение общим имуществом многоквартирного дома, находящимся в общей долевой собственности осуществляется в порядке и пределах установленных действующим законодательством и настоящим Уставом.
- 4.5. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

4.6. Отдельные объекты общего имущества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, могут быть переданы в пользование третьим лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

4.7. Не подлежат отчуждению межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.

4.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества.

4.9. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов Товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членов Товарищества в недвижимом имуществе устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.11. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества как юридического лица и с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.12. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

4.13. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.14. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

## 5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.

5.1. Средства Товарищества состоят из:

5.1.1. Вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества.

5.1.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей Товарищества.

5.1.3. Платежей нанимателей, собственников, арендаторов жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, и предоставляемые коммунальные услуги.

5.1.4. Предоставляемых государственных и муниципальных субсидий на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных субсидий.

5.1.5. Платежей, поступающих по договорам заключенным Товариществом.

5.1.6. Иных поступлений.

5.2. Товарищество обеспечивает сбор платежей и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме.

5.3. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если Общим собранием не будет принято иного решения.

5.4. Члены Товарищества несут расходы по оплате предоставленных им коммунальных услуг, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и/или арендаторами их помещений.

5.5. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, а также договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается правлением Товарищества.

5.6. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить только при условии утверждения их Общим собранием.

5.7. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.8. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.9. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

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

5.11. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением Товарищества.

## 6. Хозяйственная деятельность Товарищества.

6.1. Товарищество, являясь некоммерческой организацией может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

6.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

6.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

6.2.3. Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью товарищества, используемая для

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам, или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе Товарищества. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания членов Товарищества.

## 7. Членство в Товариществе.

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые выразили свое волеизъявление о вступлении в Товарищество путем подачи заявления, составленного в письменной форме.

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

7.3. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения, путем подачи заявления о вступлении в Товарищество в письменной форме.

7.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.5. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своим действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

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

7.7. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства, устава, правил пользования общей собственностью в праве использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

7.8. Собственники жилых и/или нежилых помещений – члены Товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

7.9. Член Товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения для ведения Реестра членов Товарищества (реестр 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) и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

## 8. Права Товарищества.

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. 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.

8.1.2. 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.

8.1.3. 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.

8.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

8.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

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

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

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

8.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.3. Получать в пользование либо получать или 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.

8.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

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

8.2.6. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.2.7. Страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу в управление.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, оплате, потребленных коммунальных услуг Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного взыскания платы за коммунальные услуги, возмещения обязательных платежей и взносов.

8.4. 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.

## 9. Обязанности товарищества.

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства Российской Федерации, а также настоящего Устава.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Уставом.

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. 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.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

9.1.7. 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.

9.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Вести реестр членов Товарищества. Реестр 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.

Ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

9.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, 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.

9.1.11. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.12. Обеспечивать сбор платежей и взносов членов Товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям, арендаторам помещений в многоквартирном доме.

9.1.13. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

9.1.14. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 10. Права членов Товарищества.

10.1. Члены Товарищества имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

10.2. Члены Товарищества имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены Товарищества имеют право ознакомиться со следующими документами:

10.3.1. Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества.

10.3.2. Реестр членов Товарищества.

10.3.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок).

10.3.4. Заключение ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

10.3.5. Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе.

- 10.3.6. Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества.
- 10.3.7. 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.
- 10.3.8. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.

## 11. Обязанности членов Товарищества

### 11.1. Члены Товарищества обязаны:

- 11.1.1. Выполнять требования законодательства, Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества, Общего собрания собственников помещений и собрания правления Товарищества.
- 11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы и правила, правила пользования общим имуществом, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания жилых домов и придомовой территории.
- 11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества.
- 11.1.4. Своевременно производить оплату коммунальных и иных услуг, нести ответственность за своевременность и полноту оплаты услуг арендаторами и иными пользователями их помещений.
- 11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, отвечающем требованиям безопасности и осуществлять его ремонт за свой счет.
- 11.1.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами; предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
- 11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, устранения последствий аварий или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен движимому или недвижимому имуществу. Убытки, причиненные в результате не обеспечения доступа в установленных законом, договором или настоящим Уставом случаях к техническому оборудованию, в помещение возмещает собственник соответствующего помещения. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей (обслуживающей) организации, сотрудников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу третьих лиц, других собственников либо общему имуществу членов Товарищества, либо имуществу Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды или на ином законном праве.
- 11.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества, а также действующим законодательством.
- 11.1.10. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения необходимые для ведения Реестра членов Товарищества собственников жилья и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.
- 11.1.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством, иными правовыми актами, настоящим Уставом.

## 12. Органы управления Товарищества.

- 12.1. Органами управления Товарищества являются:
- Общее собрание членов товарищества;
  - Правление товарищества.
- 12.2. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и создается в порядке, установленном настоящим Уставом.
- 12.3. Правление товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества.

## 13. Общее собрание членов товарищества.



13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

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

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества 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 либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

13.3. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

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

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

13.4. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, определяемой в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

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

13.5.1. Представитель члена товарищества на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

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

13.7. Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

13.8. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.9. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.9.1. Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции.

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

13.9.3. Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

13.9.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.9.5. 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.

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

13.9.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

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

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

13.9.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.

13.9.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

13.9.12. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13.9.13. 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 законодательством, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов товарищества;

13.9.14. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.

13.9.15. Другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

13.10. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

13.11. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с 13.9.2., 13.9.6. и 13.9.7. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

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

13.14. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

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

#### 14. Правление товарищества.

14.1. Руководство 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.

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

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме.

14.4. Членом правления товарищества 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.

14.5. Правление товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.6. Заседание правления товарищества созывается председателем в сроки, установленные настоящим Уставом.

14.7. Правление товарищества 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. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

14.8. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.8.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.8.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

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

14.8.4. Совершение сделок от имени Товарищества.

14.8.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

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

14.8.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

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

14.8.9. Ведение реестра членов товарищества, а также ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.8.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.8.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава.

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

## 15. Председатель правления.

15.1. Председатель правления избирается на срок равный двум календарным годам правлением товарищества из своего состава. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные к исполнению указания и распоряжения всем должностным лицам, рабочим и служащим Товарищества.

15.2. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления.

15.3. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности.

15.4. Председатель, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества.

15.5. Председатель правления разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества.

15.6. Председатель правления представляет Товарищество перед третьими лицами в пределах своих полномочий и в соответствии с Уставом, действующими положениями и решениями Общего собрания.

15.7. Председательствует на заседаниях Правления и Общих собраний, если иное не установлено Правлением или Общим собранием.

15.8. Председатель правления от имени Товарищества выдает доверенности третьим лицам для представления интересов Товарищества и совершения юридически значимых действий.

## 16. Ревизионная комиссия (ревизор).

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избрать ревизионную комиссию или ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества на два года.

16.3. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества.

16.4. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:

16.5.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

16.5.2. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

16.5.3. 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.

16.5.4. Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

### Реорганизация и ликвидация Товарищества.

- 1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.
- 2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.
- 3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.

Прошито и пронумеровано  
12 (двенадцать) листов  
Председатель правления  
Н.И. Филиппова



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью  
на \_\_\_\_\_ ( ) листах



Заместитель начальника  
ФНС России № \_\_\_\_\_