

Утвержден
решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме по
адресу: Московская область, г. Красногорск,
Ильинский бульвар, д.8, оформленного
протоколом
N _ от «__» _____ **2025г.**

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Ильинский бульвар д.8»
(новая редакции)

г. Красногорск Московская область
2025 г.

Раздел I. Общие положения

1. Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Ильинский бульвар д.8», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является видом товариществ собственников недвижимости и создано в соответствии с нормами Гражданского Кодекса РФ, Жилищного Кодекса РФ, а также иных законодательных и нормативных актов, регулирующих вопросы, относящиеся к деятельности Товарищества.

Товарищество является объединением собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинский бульвар, д.8, созданным для совместного управления и надлежащего содержания общим имуществом многоквартирного дома, обеспечивающим владение, пользование и в пределах, предусмотренных законодательством РФ распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, сохранению, содержанию и приращению такого имущества, а также осуществления иной деятельности, предусмотренной законодательством РФ в соответствии с целями и предметом деятельности Товарищества.

2. Полное и краткое наименование товарищества: полное - Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Ильинский бульвар д.8», краткое - ТСН ТСЖ «Ильинский бульвар д.8».

3. Место нахождения Товарищества: Московская область, г. Красногорск.

4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

5. Организационно- правовая форма Товарищества- товарищество собственников недвижимости.

6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

8. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершает сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в судах, представляет и защищает интересы собственников во взаимоотношениях с третьими лицами.

9. Товарищество в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ), другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области, а также настоящим Уставом.

Раздел II. Цель и предмет деятельности Товарищества

1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в Товариществе, созданным и действующим в целях:

1.1. Совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме,

обеспечивающего благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме;

1.2. Реализации собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;

1.3. Осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;

1.4. Предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ;

1.5. Осуществления иных действий для достижения целей управления многоквартирным домом, содержания и использования общего имущества.

2. Предметом деятельности Товарищества являются:

- совместное управление и надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, путем принятия соответствующих совместных решений общим собранием или иными уполномоченными органами Товарищества, обеспечивающих:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

- безопасность жизни и здоровья граждан;

- сохранность имущества физических и юридических лиц – собственников помещений многоквартирного дома;

- доступность использования по назначению помещениями и иным имуществом собственников помещений в многоквартирном доме для самих собственников и недопустимость использования такого имущества иными лицами без согласия собственников;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, установленными Правительством Российской Федерации.

- соблюдение других предусмотренных жилищным законодательством прав и законных интересов собственников и иных лиц;

2.1. Исполнение решений общих собраний собственников и общих собраний членов Товарищества;

2.2. Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на такое имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе, необходимость несения которых установлена решением общего собрания собственников или членов Товарищества согласно их компетенции;

2.3. Обеспечение своевременного поступления платежей и взносов собственников, установленных общим собранием членов Товарищества на основе сметы, а в случае образования задолженности – их взыскание в судебном порядке;

2.4. Обеспечение надлежащего технического, санитарного, противопожарного состояния общего имущества путем выполнения работ по содержанию и текущему ремонту как самостоятельно, так и на основе заключенных

договоров с другими лицами;

2.5. Обеспечение соблюдения собственниками и нанимателями, членами их семей, а также арендаторами правил пользования помещениями и общим имуществом, а также согласование интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством;

2.6. Обеспечение предоставления собственникам и пользователям помещений коммунальных и иных услуг, за исключением случая принятия общим собранием собственников решений о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором в сфере обращения с ТКО;

2.7. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности для обеспечения управления многоквартирным домом, в том числе содержания и ремонта общего имущества, и исполнение принятых по договорам обязательств;

2.8. **Исполнение роли заказчика на работы** по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, здания при условии наличия решения общего собрания собственников на выполнение отдельных видов работ, которые в силу ЖК РФ требуют принятия такого решения;

2.9. Представление общих интересов собственников и членов Товарищества в органах государственной власти и местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

2.10. Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, организация эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт общего имущества, строительство, реконструкция и модернизация объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду, иное использование объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.11. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества.

Раздел III. Членство в Товариществе

1. Членами Товарищества вправе являться физические и юридические лица, обладающие правом собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинский бульвар, д.8.

2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество. При вступлении в члены Товарищества собственники представляют Правлению Товарищества вместе с заявлением достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственников и

осуществлять связь с ними (реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение, телефон, электронный адрес). В случае изменения этих сведений члены Товарищества должны своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

Несовершеннолетние собственники помещений, право собственности которых зарегистрировано в установленном законодательством порядке и внесено в ЕГРН, могут стать членами Товарищества при условии, что их родителями или законными представителями подано заявление о вступлении ребенка (детей) в Товарищество. При этом к такому заявлению должно быть приложено свидетельство о рождении ребенка (детей) или иной документ, позволяющий подтвердить законные основания представлять интересы ребенка (детей).

3. Лица, приобретающие помещения в доме, могут стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение на основании поданного на имя председателя Правления заявления о вступлении в Товарищество.

4. 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.

5. Сведения о членах Товарищества указываются в реестре членов Товарищества, который 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.

Ведение реестра членов Товарищества осуществляет Правление Товарищества, ответственность за хранение, правильность ведения реестра и корректность сведений, указанных в нем, несет председатель Правления.

Раздел IV. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

1.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества в соответствии с действующим законодательством;

1.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

1.3. По письменному заявлению, направленному в правление Товарищества, не позднее 5 дней со дня получения заявления правлением знакомиться с документами Товарищества:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

- реестром членов Товарищества;

- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключениями **ревизора** Товарищества;

- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и **отчетами ревизора** Товарищества;
- документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также письменными решениями собственников по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников в форме очно-заочного и заочного голосования;
- технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением домом документами, указанными в п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491;
- иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества;

1.4. Пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и требованиями жилищного законодательства.

1.5. Осуществлять иные права собственников, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

2. Члены Товарищества имеют право:

2.1. Участвовать в деятельности Товарищества, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

2.2. Голосовать на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества как лично, так и через своего представителя

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

2.4. Осуществлять иные права членов Товарищества, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

3. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют другие права, предусмотренные Договором, заключенным между собственником и Товариществом.

Раздел V. Обязанности членов Товарищества

Член Товарищества обязан:

1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;

2. Участвовать в общих расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с управлением многоквартирного дома и выполнением решений общего собрания членов Товарищества, в порядке и размере, установленных общим собранием членов Товарищества;

3. Оплачивать предоставленные коммунальные услуги Товариществу либо непосредственно ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с ТКО в случаях, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ;

4. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями и правила

содержания общего имущества, утвержденные Правительством РФ, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме;

5. Бережно относиться к общему имуществу собственников помещений в доме, использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников;

6. Обеспечить в заранее согласованное время доступ в находящееся в его собственности помещение уполномоченному органами управления Товарищества лицу (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора для оценки технического и санитарного состояния и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества, находящегося в помещении собственника, а также в любое время - для ликвидации аварий. В случае отказа в доступе в помещение и невыполнения, в связи с этим необходимых ремонтных работ собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других лиц, общему имуществу или имуществу Товарищества;

7. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;

8. В случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в 10-дневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он другой стороне договора свою обязанность по участию в общих расходах, ответственность за которые в любом случае несет собственник;

12. Уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение другому лицу.

13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества, несут ответственность и обязанности в соответствии с Договором, заключенным между собственником и Товариществом. Уклонение собственника от заключения договора не освобождает собственника от необходимости оплаты затрат, понесенных Товариществом при управлении многоквартирным домом.

Раздел VI. Права Товарищества

Товарищество вправе:

1. Заключать в соответствии с законодательством договоры, направленные на цели, предусмотренные уставом товарищества;

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 цели, установленные ЖК РФ и уставом Товарищества;

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 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 в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом;

8. Вступать в объединения (ассоциации) товариществ собственников жилья для решения общих вопросов деятельности.

Кроме этого, на основании решений общего собрания собственников, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

- от своего имени заключать договоры с поставщиками (производителями) товаров и услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членов товарищества;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

9. 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.

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

Раздел VII. Обязанности Товарищества

Товарищество обязано:

1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

2. Осуществлять управление многоквартирным домом в установленном ЖК РФ порядке, в том числе с соблюдением Стандартов управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416.

3. Выполнять в порядке, предусмотренном законом, обязательства по договорам;

4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего

имущества в многоквартирном доме;

5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками 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 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 уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора;

10. Представлять в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава, выписку из протокола общего собрания о принятии решения о внесении изменений в устав с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

11. Предоставлять собственникам помещений по их запросам информацию об установленных ценах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, о ценах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

12. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Раздел VIII. Органы управления и контроля Товарищества

1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление является исполнительным органом, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

3. Контроль над работой Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет **ревизор Товарищества.**

Раздел IX. Общее собрание членов Товарищества

1. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

1.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие

Устава в новой редакции;

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

1.3. Избрание членов Правления и **ревизора** Товарищества, а также досрочное прекращение их полномочий;

1.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

1.5. 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;

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

1.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

1.9. Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчета о ее исполнении, заключений аудиторской проверки (в случае проведения аудиторских проверок), **отчета ревизора** Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

1.10. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

1.11. Утверждение **отчета ревизора** Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

1.12. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и **ревизора** Товарищества;

1.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда, штатного расписания Товарищества, иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ и решениями общего собрания членов Товарищества.

1.14. Утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;

1.15. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

1.16. Другие вопросы, предусмотренные законодательством.

Вопросы, указанные в п.п. 1.1. – 1.15 настоящего пункта являются исключительной компетенцией общего собрания членов Товарищества»;

Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

2. Организация общего собрания членов Товарищества осуществляется в следующем порядке.

2.1. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое отчетное общее собрание членов Товарищества.

2.2. Созыв, подготовка и проведение годового общего собрания относится к

компетенции Правления.

2.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится в течение первого квартала года, следующего за отчетным финансовым годом.

2.4. В течение 30 дней до окончания финансового года члены Товарищества имеют право направить правлению Товарищества свои предложения по формированию повестки дня годового собрания, а также выдвинуть свою кандидатуру или кандидатуру другого члена Товарищества с его письменного согласия в правление Товарищества и **ревизора** Товарищества при их переизбрании.

2.5. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, **ревизора Товарищества**, инициативной группы членов Товарищества, обладающей не менее чем 10 % голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

2.6. Инициатор собрания обязан сообщить членам Товарищества о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть размещено в месте, доступном для всех членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме: на информационных досках в подъездах дома.

2.7. В уведомлении о проведении общего собрания должны быть указаны:

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

2.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

2.9. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

3. Общее собрание принимает решение в следующем порядке.

3.1. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

3.2. Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением вопросов:

- о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной

комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

По указанным вопросам решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

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

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 многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «За», «Против» или «Воздержался».

3.5. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня собрания.

3.6. Решения общего собрания членов Товарищества являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины, а также всех собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

3.7. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения в доступном для всех собственников месте: на информационных досках в подъездах дома не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

3.8. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения (бюллетени) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения правления Товарищества.

4. Общие собрания членов Товарищества могут проводиться в заочной форме с использованием информационных систем при решении вопросов, связанных с управлением в Товариществе, в порядке, предусмотренном ст. 47.1 ЖК РФ.

Администратором общих собраний в таких случаях выступает Товарищество как юридическое лицо.

Сообщения о проведении общих собраний членов Товарищества, решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование с использованием информационных систем, принимаются правлением Товарищества в рабочие дни с 10_ до 18 часов, если иное не установлено решением общего собрания членов Товарищества.

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационных систем составляет 60 дней.

В случае использования коммерческих информационных систем для проведения общих собраний оплата использования таких систем осуществляется за счет средств инициаторов собрания, если иное не установлено решением общего собрания членов Товарищества при выборе конкретной системы.

Раздел X. Правление Товарищества

1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений и общего собрания членов Товарищества.

2. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества (за исключением первоначального выбора правления и его председателя при создании ТСЖ на общем собрании собственников помещений) в количестве 5-ти человек сроком на два года. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества (за исключением первоначального выбора председателя при создании ТСЖ на общем собрании собственников помещений) на тот же срок.

3. Членом правления не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило такой договор, а также **ревизор** Товарищества. Член правления не может совмещать свою деятельность в правлении с другой работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

4. Заседания правления созывает председатель правления Товарищества по мере необходимости, но не реже, чем один раз в месяц. Заседание также может быть созвано любым членом правления, если на нем планируется рассматривать вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя, выборе нового председателя правления.

Досрочное прекращение полномочий председателя Правления и/или члена Правления Товарищества возможно в случаях:

- по личному заявлению (подаётся не позднее, чем за 45 календарных дней до даты увольнения);
- виновного в нарушении (ненадлежащем исполнении) или неисполнении своих обязанностей, которое повлекло причинение реальных убытков и/или ущерба Товариществу и/или общему имуществу многоквартирного дома;
- неоднократного (более 2-х раз) неисполнения Устава Товарищества, своих обязанностей члена Правления или поручения Правления (в рамках Устава) без уважительных причин;
- неоднократной неявки (более 3-х раз) на заседания Правления без уважительных причин;
- по иным причинам, предусмотренным действующим законодательством.

Досрочное прекращение полномочий **ревизора Товарищества** возможно в случаях:

- по личному заявлению (подаётся не позднее, чем за 45 календарных дней до даты увольнения);

- неоднократного (более 2-х раз) неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей без уважительных причин;
- однократного совершения действий (действия), которые повлекли причинение убытков Товариществу;
- фальсификация заключений **ревизора Товарищества**, информации по объему и основаниям проведения ревизий либо иных материалов и/или документов ревизии;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Досрочное прекращение полномочий председателя Правления, членов Правления и **ревизора Товарищества** (независимо от причин) не исключает возможности Товарищества (при наличии оснований) привлечения их к ответственности за допущенные нарушения и/или причинение убытков (ущерба) Товариществу в соответствии с действующим законодательством.

5. На первом заседании вновь выбранного правления выбирается заместитель председателя правления.

6. Правление правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее чем 50% общего числа членов правления Товарищества. Решения правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих членов правления, за исключением случая, предусмотренного п. 8 данного раздела. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления. Секретарь заседания утверждается председателем правления либо выбирается непосредственно на заседании. Протокол заседания правления, на котором рассматривается вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя, выборе нового председателя правления подписывается инициатором заседания правления и секретарем в случае отсутствия или отказа от подписи председателя правления, полномочия которого досрочно прекращаются по решению данного заседания правления.

7. В обязанности Правления входят:

- 7.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований устава;
- 7.2. Контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 7.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов для утверждения;
- 7.4. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;
- 7.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- 7.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и осуществление контроля над их исполнением;
- 7.7. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 7.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 7.9. Выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей, в том числе организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по

обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества, осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам, представление общему собранию членов Товарищества вопросов о досрочном прекращении полномочий членов Правления, председателя Правления либо **ревизора** Товарищества.

8. Обязательного одобрения правлением Товарищества требуют следующие сделки и действия: выбор подрядчиков - физических лиц - и подрядных организаций для выполнения работ, оказания услуг Товариществу и собственникам, утверждение кандидатур работников, планируемых к приему на работу в Товарищество в рамках утвержденного общим собранием членов штатного расписания, любые иные сделки на сумму более 10 000 (десять тысяч) руб. Без НДС.

Совершение данных сделок, в том числе подписание документов по ним, осуществляется председателем правления только после одобрения правления Товарищества, полученного на заседании правления большинством голосов от общего числа голосов всех членов правления.

Раздел XI. Председатель правления Товарищества

1. Председатель правления Товарищества избирается правлением Товарищества из числа членов правления сроком полномочий 2 года. Председателем правления не может быть выбрано лицо, нарушающее положения данного устава, а также лицо, чьи полномочия были досрочно прекращены по причине нарушения устава Товарищества.

2. Председатель правления Товарищества осуществляет следующие полномочия:

2.1. Действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;

2.2. Организует работу правления и обеспечивает выполнение его решений;

2.3. Дает указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

2.4. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и п. 8 раздела X устава Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов Товарищества;

2.5. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;

2.6. Разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества и выносит их на утверждение общего собрания членов Товарищества;

2.7. Издает и подписывает приказы и распоряжения, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, приема на работу, увольнения, перевода, поощрения и применения дисциплинарного взыскания к работникам Товарищества;

2.8. Заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и уставом;

2.9. Организует и обеспечивает учет, составление и своевременное

предоставление бухгалтерской и иной отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;

2.10. Организует делопроизводство Товарищества, ведение протоколов заседаний правления и общих собраний и обеспечивает ознакомление с ними любого члена Товарищества, собственника, не являющегося членом Товарищества, по их письменному требованию;

3. Председатель правления Товарищества обязан по письменному требованию **ревизора** обеспечить доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

4. Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества в случае ненадлежащего выполнения им своих обязанностей, в том числе нарушения им устава Товарищества, невыполнения решений заседаний правления.

Раздел XII. Ревизор Товарищества

1. Ревизор Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества со сроком полномочий 2 года.

2. Ревизор не может входить члены правления Товарищества.

3. Ревизор:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

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

4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

5. Ревизор вправе:

1) в любое время потребовать от правления и председателя правления любой документ для осуществления контроля;

2) присутствовать при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.

Раздел XIII. Средства и имущество Товарищества

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

2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов 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) прочих поступлений.

3. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в доме, пропорционален размеру общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения и определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

5. На основании решения общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды в следующих целях:

- резервный фонд;
- на непредвиденные расходы (чрезвычайные или форс-мажорные ситуации);
- покрытие убытков Товарищества;

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого (нежилого) помещения.

Раздел XIV. Хозяйственная деятельность Товарищества

1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников помещений);
- сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников помещений).

2. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и уставом.

Раздел XV. Реорганизация и ликвидация Товарищества

1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов Товарищества в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Общее собрание собственников обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Раздел XVI. Заключительные положения

1. Устав Товарищества в первоначальной редакции утверждается общим собранием собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с

даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

2. Утверждение устава в новой редакции или внесение изменений в него относится к компетенции общего собрания членов товарищества. Данное решение принимается большинством голосов от общего числа голосов участвующих в собрании членов товарищества или их представителей. В течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав изменений Товарищество направляет в органы жилищного надзора заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания копию устава, выписку из протокола общего собрания о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания копий текстов внесенных изменений.