

УТВЕРЖДЕН

Решением общего (учредительного)  
собрания собственников

многоквартирного дома № 1/2

Сысольское шоссе, г. Сыктывкар

Протокол № 01/2017 ОСС-уч

от «12» марта 2017 г.

Председатель общего собрания  
собственников

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## УСТАВ

**Товарищества собственников недвижимости**

**«Товарищество собственников жилья**

**«МАРТ»**

г. Сыктывкар

2017 г.

## 1. Общие положения

**1.1.** Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья «Март», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**1.2.** Товариществом является добровольным объединением физических и юридических лиц (далее – собственники), владеющих недвижимым имуществом в многоквартирном доме (далее – дом, МКД), расположенном по адресу: 167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, Сысольское шоссе, дом № 1/2.

**1.3.** Товарищество создано для совместного управления и владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами) собственниками, в силу закона находящимся в их общей долевой собственности или общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами и настоящим уставом.

**1.4.** Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья «Март».

**1.5.** Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН «ТСЖ «Март».

**1.6.** Место нахождения Товарищества и исполнительного органа Товарищества: 167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, Сысольское шоссе, дом № 1/2.

**1.7.** Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

**1.8.** Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

**1.9.** Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

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

**1.11.** Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

**1.12.** Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, плате за коммунальные услуги, а также по любым иным обязательствам, возложенным законом на собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

**1.13.** Товарищество представляет законные интересы собственников в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, подрядными, иными организациями, а также в отношениях с органами государственной власти, правоохранительными органами, органами местного самоуправления, органами контроля и надзора, в суде, по всем вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, реконструкции, строительству, переоборудованию и перепланировке, увеличению или уменьшению размера общего имущества, порядку использования общего имущества, иным вопросам в отношении общего имущества многоквартирного дома, в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.

**1.14.** Решение о создании Товарищества принимается собственниками помещений МКД на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

**1.15.** Термины и определения, используемые в настоящем уставе, имеют такое же толкование, какое установлено законодательством Российской Федерации, действующим на момент утверждения редакции настоящего устава.

**1.16.** В соответствии с настоящим уставом положения Жилищного кодекса Российской Федерации являются специальными по отношению к соответствующим положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем приоритетны для Товарищества при осуществлении им уставной деятельности и реализации полномочий по управлению многоквартирным домом.

## **2. Цель и виды деятельности товарищества**

### **2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:**

**2.1.1.** совместного управления собственниками общим имуществом в многоквартирном доме;

**2.1.2.** обеспечения эксплуатации многоквартирного дома: заключение в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской документации и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

**2.1.3.** владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе сдачи в аренду такого имущества;

**2.1.4.** представления законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, специализированными и иными организациями;

**2.1.5.** представления законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, правоохранительных, государственных и муниципальных органах; органах контроля и надзора, в отношениях с третьими лицами;

**2.1.6.** улучшения условий проживания собственников помещений, а также охраны общего имущества в соответствии с принятыми собственниками и/или членами Товарищества решениями и предоставленным собственниками и/или членами Товарищества финансированием для указанных целей;

**2.1.7.** повышения энергоэффективности многоквартирного дома путем разработки и реализации программ по энергосбережению и использованию наиболее энергоэффективных источников энергоресурсов;

**2.1.8.** сохранения, приращения, модернизации и реконструкции общего имущества в пределах и за счет средств, установленных собственниками помещений многоквартирного дома;

**2.1.9.** приобретение движимого и недвижимого имущества;

**2.1.10.** оказание услуг физическим и юридическим лицам;

**2.1.11.** участие в создании юридических лиц;

**2.1.12.** осуществления иных видов деятельности, не запрещенных законодательством Российской Федерации для товариществ собственников недвижимости и соответствующих целям деятельности Товарищества.

**2.2.** Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим уставом.

**2.3.** Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества, не направляются в счет уплаты по денежным обязательствам членов Товарищества или собственников перед Товариществом или третьими лицами. Такие доходы используются для оплаты общих

расходов по содержанию и ремонту общего имущества и /или направляются в специальные фонды (капитального ремонта, иные фонды в интересах Товарищества), а также в иных целях, предусмотренных уставом Товарищества и решениями членов правления Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества либо общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**2.4.** Товарищество имеет право на возмездное оказание услуг и выполнение работ для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги Интернет связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации).

**2.5.** В многоквартирном доме может быть создано и осуществлять деятельность по управлению только одно товарищество собственников недвижимости.

### **3. Средства, имущество Товарищества. Обязательные платежи.**

**3.1.** В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством Российской Федерации основаниям.

#### **3.2. Средства Товарищества состоят из:**

- членских взносов;
- вступительных взносов;
- обязательных платежей;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и Республики Коми случаях;
- прочих поступлений.

#### **3.3. Обязательные платежи членов Товарищества и собственников помещений.**

**3.3.1.** Общие расходы собственников помещений и членов Товарищества осуществляются путем внесения обязательных платежей, которые входят в состав средств Товарищества, в целях:

- управления, содержания, текущего ремонта и охраны общего имущества;
- капитального ремонта, реконструкции и модернизации общего имущества многоквартирного дома;
- предоставления коммунальных услуг;
- предоставления иных услуг специализированными и подрядными организациями, установленных решениями общих собраний собственников и/или членов Товарищества, членов правления Товарищества и связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества МКД.

**3.4.** По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные его уставом и/или решениями общего собрания членов Товарищества и/или собственников помещений.

**3.5.**Общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам жилых и нежилых помещений на праве общей долевой собственности, и не является личным имуществом Товарищества. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника следует судьбе права собственности на помещение собственника.

**3.6.**Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке в следующих случаях:

- в соответствии с финансово-хозяйственным планом Товарищества;
- в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений и/или членов Товарищества;
- в соответствии с решениями членов правления Товарищества, принятыми в пределах своей компетенции;
- в целях предотвращения (немедленного устранения последствий) чрезвычайных и аварийных ситуаций и/или предупреждения нерационального использования (потери) коммунальных ресурсов;
- в целях исполнения требований надзорных и контролирующих органов, исполнения решения судов, в том числе для обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан;
- в целях судебной защиты общих интересов собственников и осуществления деятельности по управлению.

**3.6.1.**Собственники помещений и члены Товарищества обязаны вносить установленные настоящим уставом и Законом платежи (плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги) ежемесячно, в течение 10ти (десяти) календарных дней с момента выставления счета-квитанции за жилищно-коммунальные услуги и счета на оплату взносов на капитальный ремонт, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников или членов Товарищества, или собранием членов правления Товарищества.

**3.6.2.**Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят обязательные платежи на основании договоров, заключенных с Товариществом, на основании и с момента письменного обращения собственника о заключении такого договора. Типовую форму договора, обязательного для собственников жилых и нежилых помещений, утверждает правление Товарищества. Для государственных (муниципальных) бюджетных организаций, являющихся собственниками или владельцами жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, условия типового договора могут быть изменены (индивидуально согласованы) в связи с особенностями финансового учета, хозяйственной и экономической деятельности указанных организаций.

**3.6.3.**Наниматели жилых помещений по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда, вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим уставом.

**3.6.4.**Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить пени в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Общим собранием собственников, членов Товарищества или правлением Товарищества, может быть принято решение об увеличении периода оплаты счета (более десяти дней с момента выставления счета) и переносе крайнего срока оплаты (момента начала исчисления пени) на более поздний период.

**3.6.5.**Лица, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере и порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**3.6.6.**Не использование собственником принадлежащего ему помещения, отказ от пользования общим имуществом, отказ от вступления в члены Товарищества или отказ от заключения договора на внесение обязательных платежей, не является основанием для

освобождения собственника полностью или частично от внесения таких обязательных платежей и взносов.

**3.6.7.** В целях упорядочения ведения расчетов за жилищно-коммунальные услуги, члены правления Товарищества (любым составом), либо специально уполномоченные решением правления лица (собственники, наниматели, члены их семей и/или иные лица постоянно или временно проживающие в многоквартирном доме) комиссионно составляют акты о фактическом количестве проживающих лиц в жилых помещениях, а также о фактическом количестве пребывающих лиц в нежилых помещениях, как на основании одномоментно зафиксированных фактов, так и на основании свидетельских или личных (комиссионных) показаний. Такие акты являются основанием для начисления и/или перерасчета жилищно-коммунальных услуг.

**3.6.8.** В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по управлению, содержанию, ремонту и модернизации (улучшению) общего имущества соразмерно доле участия, по приобретению коммунальных ресурсов, работ и услуг в интересах собственников, а также иные расходы Товарищества, совершенные в целях настоящего устава и направленные на содержание, сохранение и сбережение личного и общего имущества собственников на основании заключенных договоров.

## **4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме.**

### **4.1. Право собственности на помещения в многоквартирном доме:**

**4.1.1.** Члену Товарищества (собственнику) принадлежит на праве собственности жилое и/или нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме и/или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, включая земельный участок.

**4.1.2.** Собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством Российской Федерации.

**4.1.3.** Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение физическому и/или юридическому лицу на основании договора аренды, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом Российской Федерации.

**4.1.4.** Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, магазинов, офисов, складов, баров, ресторанов, заведений увеселительного, развлекательного, игорного характера, медицинских учреждений и т.п., а также детских школьных и дошкольных учреждений без соответствующего согласования Товариществом и собственниками помещений многоквартирного дома.

**4.1.5.** Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

**4.1.6.** Член Товарищества вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения только при наличии согласования в установленном законодательством порядке.

**4.1.7.** Жилое помещение может быть переведено в нежилое, а нежилое помещение переведено в жилое только в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.



## **4.2.Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме:**

**4.2.1.** Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений.

**4.2.2.** Перечень общего имущества утверждается решением общего собрания собственников, а при отсутствии такого решения перечень устанавливается общим решением членов Товарищества или правлением Товарищества на основании технических, строительных и иных характеристик многоквартирного дома в соответствии с положениями жилищного законодательства Российской Федерации, регламентирующими данные вопросы. Установленный в таком порядке перечень общего имущества впоследствии может быть утвержден (скорректирован) решением общего собрания собственников.

**4.2.3.** Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

**4.2.4.** Собственники помещений и члены Товарищества обладают равными правами и обязанностями в части использования и несения бремени содержания общего имущества.

**4.2.5.** Уменьшение (увеличение) размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**4.2.6.** Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе такого помещения.

**4.2.7.** При переходе права собственности на помещение (купля-продажа, дарение, мена, наследование), доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествовавшего собственника.

**4.2.8.** Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в установленном порядке, путем получения их согласия в письменной форме или в ином порядке, утвержденном на общем собрании собственников в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**4.2.9.** По согласованию с собственниками, в установленном порядке, часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников.

**4.2.10.** Товарищество может ограничить право пользования общим имуществом собственниками и/или третьими лицами, если такое пользование нарушает законные права и интересы собственников, а также превышает допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований по санитарно-эпидемиологическим стандартам, вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников, по иным подобным основаниям.

**4.2.11.** Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является общедолевой собственностью собственников жилых и нежилых помещений в силу Закона.

**4.2.12.** Земельный участок может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами на возмездной основе.

**4.2.13.** Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

**4.2.14.** Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками, в соответствии с решениями последних, на общем собрании таких собственников.

**4.2.15.** В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

## **5. Права и обязанности Товарищества**

### **5.1. Товарищество имеет право:**

**5.1.1.** Исполнять обязательства, предусмотренные настоящим уставом и Жилищным кодексом Российской Федерации, самостоятельно или с привлечением подрядчиков – юридических и/или физических лиц.

**5.1.2.** 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;

**5.1.3.** Заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов, предоставление услуг специализированными организациями в целях настоящего устава и иные договоры в интересах членов Товарищества и собственников многоквартирного дома;

**5.1.4.** Осуществлять самостоятельно выбор юридических и физических лиц для заключения с ними договоров на содержание, текущее обслуживание, ремонт, а также поставку коммунальных ресурсов и специализированных услуг в целях исполнения уставной деятельности и/или исполнения решений, принятых собственниками, членами Товарищества и/или членами правления Товарищества;

**5.1.5.** Осуществлять контроль по исполнению заключенных договоров с юридическими и физическими лицами;

**5.1.6.** Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

**5.1.7.** Разрабатывать и утверждать в соответствии с действующим законодательством методики расчетов и распределения затрат (в том числе корректировок) по коммунальным и жилищным услугам, предоставляемым собственникам на основании договоров, заключенных с ресурсоснабжающими, специализированными и иными организациями в целях исполнения уставной деятельности.

**5.1.8.** Составлять и поддерживать в актуальном состоянии перечень общего имущества многоквартирного дома;

**5.1.9.** Осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

**5.1.10.** Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

**5.1.11.** Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

**5.1.12.** Устанавливать охранную сигнализацию, запорные устройства на места общего пользования (подвал, чердак и др.) в соответствии с требованиями Закона, в целях соблюдения правил безопасности и/или на основании решений, принятых правлением Товарищества;

**5.1.13.** Приобретать и устанавливать средства пожаротушения, охранной сигнализации;



**5.1.14.** Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (при их наличии);

**5.1.15.** Осуществлять страхование имущества и гражданской ответственности Товарищества, а также общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по решению общего собрания членов товарищества или решению правления Товарищества;

**5.1.16.** Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), 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 уставом Товарищества цели;

**5.1.17.** Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год 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;

**5.1.18.** Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

**5.1.19.** Осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим, специализированным организациям, а также прочим юридическим и физическим лицам по договорам, заключенным в целях исполнения уставной деятельности;

**5.1.20.** Обрабатывать персональные данные проживающих в многоквартирном доме граждан (собственников, нанимателей и членов их семей, иных зарегистрированных лиц) всех помещений многоквартирного дома для достижения целей Товарищества, а также поручать такую обработку третьим лицам в установленном законодательством порядке;

**5.1.21.** Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов (в том числе информации в электронном виде) на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

**5.1.22.** Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги на возмездной основе;

**5.1.23.** Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

**5.1.24.** Приобретать в установленном порядке имущество. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

**5.1.25.** В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в интересах последних, Товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на возмездной основе (сдача в аренду)<sup>1</sup>;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование, либо получать или приобретать (принимать в дар) в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме 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;

---

<sup>1</sup> Данное условие является принятым, если за утверждение настоящего устава положительно проголосовали собственники, обладающие более 2/3 голосов от общего количества голосов собственников МКД.

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

**5.1.26.** Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, платежами за приобретенные коммунальные ресурсы, по возмещению убытков, судебных издержек, штрафов, пени и процентов, на восстановление общего имущества после актов вандализма, в других целях по содержанию и ремонту общего имущества.

**5.1.27.** В случае неисполнения собственниками помещений, а также нанимателями жилых помещений по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда, своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также пени и убытков, причиненных Товариществу в связи с таким неисполнением.

**5.1.28.** Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

**5.1.29.** В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

**5.1.30.** Товарищество собственников жилья 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.

**5.1.31.** Товарищество имеет иные права, определенные целями и условиями настоящего устава.

## **5.2. Товарищество обязано:**

**5.2.1.** Обеспечить выполнение требований законодательства Российской Федерации и настоящего устава;

**5.2.2.** Обеспечивать и осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном настоящим уставом, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Коми, в пределах принятых собственниками решений и предоставленного собственниками финансирования;

**5.2.3.** Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в пределах полномочий, установленных настоящим уставом и Жилищным кодексом Российской Федерации;

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

**5.2.5.** Заключать договоры управления с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества на основании их личного письменного заявления, поданного в правление Товарищества;

**5.2.6.** Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;

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

**5.2.8.** Устанавливать (с привлечением подрядных организаций или без такового привлечения) и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, выставять претензии, активировать факты ущерба нанесенного общему имуществу;

**5.2.9.** Принимать любые доступные меры (по решению правления Товарищества), необходимые для предотвращения или прекращения действий отдельных собственников/нанимателей/членов их семей и/или третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

**5.2.10.** Осуществлять контроль по начислению уполномоченной (подрядной) организацией размеров обязательных платежей собственникам помещений;

**5.2.11.** Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

**5.2.12.** Осуществлять контроль по использованию членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме; Выносить собственникам письменные и устные предупреждения в связи с нецелевым использованием помещений;

**5.2.13.** Устанавливать с составлением соответствующих актов факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

**5.2.14.** Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

**5.2.15.** Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

**5.2.16.** Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности и в интересах данного гражданско-правового сообщества;

**5.2.17.** Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

**5.2.18.** Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Собственниками полномочий;

**5.2.19.** Хранить в установленном настоящим уставом порядке документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство Товарищества;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

**5.2.20.** Товарищество хранит документы, по месту нахождения своего исполнительного органа или по месту нахождения обслуживающей (подрядной) организации, или в ином, доступном заинтересованным лицам месте, по решению исполнительного органа – правления Товарищества. Недопустимо хранение документов Товарищества в жилых/нежилых помещениях, доступ в которые может быть ограничен волей собственника

и/или в которых не обеспечены меры противопожарной защиты, меры безопасности при обработке и хранении персональных данных, а также иные охранительные мероприятия;

**5.2.21.** Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (органы государственного жилищного надзора).

**5.2.22.** Вести реестр собственников и владельцев недвижимости;

**5.2.23.** Соблюдать законодательство Российской Федерации о стандартах раскрытия информации;

**5.2.24.** 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 копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества копий текстов соответствующих изменений.

## **6. Членство в Товариществе**

**6.1.** Членами Товарищества могут быть физические и юридические лица (резиденты и не резиденты), органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

**6.2.** Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления, поданного в правление Товарищества в письменной форме. Заявление оформляется и подается исполнительному органу Товарищества – правлению ТСН «ТСЖ «Март» по месту его нахождения и/или месту нахождения организации, осуществляющей делопроизводство на основании договорных отношений с Товариществом.

**6.3.** Вступая в члены Товарищества, собственник принимает на себя права и обязанности члена товарищества собственников жилья, определенные Жилищным кодексом Российской Федерации, а также права и обязанности члена товарищества собственников недвижимости, определенные Гражданским кодексом Российской Федерации.

**6.4.** Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения в установленном законодателем порядке.

**6.5.** При создании Товарищества, членами Товарищества становятся все собственники, проголосовавшие положительно за создание такого Товарищества на учредительном собрании и подписавшие протокол (предоставившие к протоколу заполненный и подписанный бланк Решения собственника), если только впоследствии они письменно не уведомили Товарищество о нежелании быть его членом. В соответствии с настоящим положением, письменно оформленное положительное Решение собственника о создании Товарищества расценивается как его письменное заявление о вступлении в члены Товарищества.

**6.6.** Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества. Членство в Товариществе также прекращается с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

**6.7.** Заявления о вступлении в члены Товарищества и выходе из него подлежат письменному учету, путем организации и ведения правлением Товарищества учетного документа Товарищества – «Журнала учета членов Товарищества». Указанный документ должен быть пронумерован и прошит в установленном порядке и должен содержать сведения:

**6.7.1.** фамилию, имя, отчество члена Товарищества;

**6.7.2.** сведения о помещении и реквизиты документа о праве собственности члена Товарищества;

**6.7.3.** основание (заявление, решение на учредительном собрании) вступления в члены Товарищества, а также дату вступления и выхода из членства;

**6.7.4.** подпись ответственного лица, а также (по желанию) подпись члена Товарищества;

**6.8.** Реестры членов Товарищества составляются на основании данных «Журнала учета членов Товарищества».

**6.9.** При наличии спора о составе и количестве членов Товарищества, приоритетными перед любыми иными документами являются сведения, зафиксированные в «Журнале учета членов Товарищества». Заявления о вступлении в члены Товарищества и выходе из членов Товарищества, не поданные исполнительному органу в установленном порядке, не зарегистрированные в «Журнале учета членов Товарищества», не порождают юридических последствий.

**6.10.** «Журнал учета членов Товарищества» относится к документации Товарищества, подлежащей учету и хранению вместе с учредительными документами. «Журнал учета членов Товарищества» доступен для ознакомления членами Товарищества и собственниками в установленном уставом порядке наряду с другими документами Товарищества.

**6.11.** Интересы несовершеннолетних и/или недееспособных лиц (лиц, находящихся под опекой), являющихся собственниками, на собраниях членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители, являющиеся членами Товарищества, в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени таких лиц, производится с согласия органов опеки и попечительства. При достижении совершеннолетия, собственники обязаны определить своей волей путем подачи соответствующего заявления в правление Товарищества, намерение являться членом Товарищества. В ином случае, с момента совершеннолетия, такое членство прекращается.

**6.12.** В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам, являющимся членами Товарищества, на праве общей собственности, то такие собственники могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них. Такое решение оформляется в простой письменной форме, содержит сведения о помещении (наименование, номер, площадь), а также сведения о фамилии, имени, отчестве, долях в праве и личные подписи доверителей и доверенного лица. Подписи указанных лиц могут быть (по желанию доверителей) заверены председателем правления или двумя членами правления. Решение является бессрочным и может быть отменено доверителями (всеми вместе, либо по отдельности – каждый в отношении своей доли в праве) на основании письменного заявления, поданного в правление Товарищества. Решение, предоставленное в правление Товарищества доверенным лицом, принимается как надлежащее.

**6.13.** До вступления в члены Товарищества собственник обязан ознакомиться с настоящим Уставом и иными нормативными документами Товарищества (при их наличии на момент вступления в Товарищество). Вступлением в члены Товарищества собственник подтверждает ознакомление с указанными документами и не вправе ссылаться на их незнание.

**6.14.** Становясь членом Товарищества собственник дает свое согласие на обработку Товариществом своих персональных данных в объеме, необходимом Товариществу для исполнения своих обязательств перед членом Товарищества и иными лицами в целях, предусмотренных настоящим уставом, а также договорами, заключенными в интересах члена Товарищества и законодательными актами. Подтверждением согласия является принятие собственником в члены Товарищества, вне зависимости от способа вступления в члены Товарищества.

**6.15.** Член Товарищества обязан своевременно предоставлять правлению Товарищества достоверные и актуальные сведения (информацию об их изменении), необходимые для исполнения Товариществом целей настоящего устава.

**6.16.** Товарищество обязано вести реестр членов Товарищества и реестр собственников и владельцев имущества в многоквартирном доме. Реестр членов Товарищества должен



содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Согласно настоящему уставу такими сведениями в том числе являются: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; ИНН; паспортные данные; реквизиты о действующем документе на право собственности, включая сведения о площади помещения и принадлежащей собственнику доле в праве; адрес электронной почты и номер телефона (при наличии).

**6.17.** Собственники, не являющиеся членами Товарищества, предоставляют аналогичные сведения в Товарищество для ведения реестра собственников.

## **7. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме**

**7.1. Общие права членов товарищества и собственников, не являющихся членами товарищества:**

**7.1.1.** Самостоятельно распоряжаться принадлежащим им помещением;

**7.1.2.** Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом.

**7.1.3.** Обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

**7.1.4.** Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

**7.1.5.** Знакомиться 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;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества (за исключением сведений персональных данных собственников);
- 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 (за исключением сведений о персональных данных собственников);
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные документы, предусмотренные законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества

**7.2. Права членов Товарищества:**



- 7.2.1.** Участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
- 7.2.2.** Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его органы контроля;
- 7.2.3.** Добровольно выйти из состава членов Товарищества и органов управления Товарищества;
- 7.2.4.** Вносить предложения (в письменном форме) по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 7.2.5.** Поручать Товариществу заключение в его интересах и за его счет возмездных договоров с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;
- 7.2.6.** Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством Российской Федерации, настоящим уставом, а также предусмотренные решениями общих собраний членов Товарищества исключительно для членов Товарищества.

## **8. Обязанности членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.**

### **8.1. Общие обязанности членов Товарищества и собственников, не являющихся членами Товарищества:**

- 8.1.1.** Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;
- 8.1.2.** Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.
- 8.1.3.** Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;
- 8.1.4.** Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
- 8.1.5.** Выполнять требования настоящего устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;
- 8.1.6.** Не нарушать права и законные интересы других собственников, связанные с эксплуатацией личного и общего имущества, правом на благоприятную санитарно-эпидемиологическую обстановку, правом отдыха в утренние, вечерне-ночные часы и установленные выходные и праздничные дни, другие права собственника при использовании личной недвижимости по ее прямому назначению;
- 8.1.7.** Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества многоквартирного дома;
- 8.1.8.** Своевременно и в полном объеме оплачивать обязательные платежи: плату за жилое помещение, коммунальные услуги, а также взносы в специальные фонды, организованные в целях проведения ремонтных работ на общем имуществе текущего и капитального характера, в том числе работ по его модернизации, реконструкции и наращению;
- 8.1.9.** Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в помещении собственника или работающих в нем;
- 8.1.10.** За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

**8.1.11.** Осуществлять все возможные мероприятия по энергосбережению, в том числе путем установки индивидуальных приборов учета коммунального ресурса, их своевременной проверки или замены, а также передачей показаний таких приборов учета в установленные сроки специализированной (расчетной) организации;

**8.1.12.** Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, уполномоченной организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, вентиляции и газодымоходов для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

**8.1.13.** Предоставлять Товариществу или уполномоченной организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое/нежилое помещение собственника в случае его временного отсутствия для проведения при необходимости срочных аварийных работ;

**8.1.14.** За свой счет устранять ущерб (возмещать расходы по устранению ущерба), нанесенный по вине собственника (лиц, проживающих в помещении собственника) имуществу других собственников, а также общему имуществу в многоквартирном доме;

**8.1.15.** Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему Помещения;

**8.1.16.** Знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования, на информационных стендах и официально размещенных в сети Интернет.

**8.1.17.** При отчуждении помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю помещения следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в многоквартирном жилом доме;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет (при наличии соответствующих решений), и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами;
- сведения о платежах и накоплениях в фонде капитального ремонта.

## **8.2. Обязанности члена Товарищества:**

**8.2.1.** Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

**8.2.2.** Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

**8.2.3.** Участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

**8.2.4.** Соблюдать иные установленные Законом, настоящим уставом и общим собранием членов Товарищества требования;

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

**9.1.** Учитывая цели создания Товарищества, и в связи с этими целями приоритетность положений Жилищного кодекса Российской Федерации перед соответствующими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, состав, компетенция (полномочия) органов управления и контроля Товарищества устанавливаются в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

**9.2.** Органами управления Товарищества являются:

**9.2.1.** общее собрание членов товарищества собственников жилья.

**9.2.2.** правление товарищества собственников жилья.

**9.2.3.** председатель правления Товарищества, в пределах полномочий, установленных настоящим уставом.

**9.2.4.** конференция Товарищества (коллегияльный орган управления Товарищества), в пределах полномочий, установленных настоящим уставом и решениями собственников.

**9.3.** Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

**9.4.** Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества, а также иным коллегиальным органом и председателем правления Товарищества (в пределах, установленных настоящим уставом).

**9.5.** Контроль по работе правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

## **10. Общее собрание членов Товарищества**

**10.1.** Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом, Жилищным кодексом Российской Федерации, а также решениями общих собраний и/или положениями локальных нормативных актов Товарищества, принятых в установленном порядке.

**10.2. Исключительная компетенция общего собрания членов Товарищества:**

**10.2.1.** Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества;

**10.2.2.** Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

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

**10.2.4.** Избрание членов правления Товарищества;

**10.2.5.** Избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

**10.2.6.** Избрание членов иного коллегиального органа управления Товарищества (делегатов конференции), а также определение полномочий (компетенции) конференции Товарищества и порядка деятельности конференции Товарищества;

**10.2.7.** Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

**10.2.8.** 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;

**10.2.9.** Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

**10.2.10.** Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

**10.2.11.** Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом (части общего имущества), в том числе о сдаче в аренду (пользование) части общего имущества, если такое решение принимается членами Товарищества, обладающими квалифицированным составом голосов по отношению к общему количеству голосов собственников многоквартирного дома;

**10.2.12.**Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

**10.2.13.**Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

**10.2.14.**Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД, отчета о выполнении такого плана;

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

**10.2.16.**Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

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

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

**10.2.19.**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 положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;

**10.2.20.** Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества, а также ревизора Товарищества;

**10.2.21.**Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

**10.2.22.** Общее собрание членов Товарищества может наделить конференцию Товарищества правом принятия решений по вопросам, относящимся к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества, в пределах, установленных настоящим уставом.

### **10.3. Вид общего собрания членов Товарищества.**

**10.3.1.** Общее собрание Товарищества может быть очередным и внеочередным.

**10.3.2.** Очередное (т.н. годовое, отчетное) общее собрание Товарищества проводится по инициативе правления (членов правления) Товарищества ежегодно в срок, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации и/или решениями общего собрания членов товарищества.

**10.3.3.** Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть проведено в любой период времени. Внеочередное собрание может быть созвано по инициативе правления Товарищества, председателя правления Товарищества, а также одновременной инициативе не менее трех членов Товарищества, или по требованию ревизионной комиссии (ревизора) на основании решения членов ревкома и\или решения, принятого единолично ревизором. При этом требование ревизионной комиссии (ревизора) в письменном виде направляется правлению Товарищества, которое в течение семи календарных дней должно принять решение о проведении общего собрания, установить его сроки и определить повестку дня с учетом предложений ревизионной комиссии (ревизора). При отказе правления Товарищества в проведении общего собрания (по любым основаниям) либо затягивании установленного настоящим уставом срока, ревизор вправе самостоятельно организовать такое собрание либо заказать данную услугу специализированной организации.

### **10.4. Форма общего собрания членов Товарищества.**

**10.4.1.** Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия (очное собрание), в форме опроса (заочного голосования) а также в форме очно-заочного голосования.

**10.4.2.** Общее собрание в форме совместного присутствия может быть проведено в течение одного периода времени, в один день и в одном месте с присутствием членов Товарищества, либо в течение более длительного периода (нескольких дней) путем сбора определенных групп членов Товарищества (по этажам, по подъездам, иное основание) в одном или различных местах, определенных в сообщении, по единой повестке дня. Датой проведения такого собрания (датой составления протокола) будет окончательная дата собрания последней группы членов Товарищества, на которой обсуждалась единая повестка дня и принимались решения.

**10.4.3.** Общее собрание в форме опроса (заочное голосование) созывается после общего собрания, проведенного в очной форме при несостоявшемся кворуме и отсутствии принятых решений, с повесткой дня, по которой созывалось очное собрание. Заочное голосование осуществляется путем сбора в месте и в сроки, установленные в сообщении, персональных решений членов Товарищества по вопросам повестки дня, оформленных в письменной виде.

**10.4.4.** Общее собрание в форме очно – заочного голосования является самостоятельной формой собрания и проводится в два этапа: обсуждения вопросов повестки дня членами Товарищества путем совместного присутствия в месте и во время, указанные в сообщении, и принятии членами Товарищества решений по установленной в сообщении повестке дня, путем сбора в месте и в сроки, установленные в сообщении, персональных решений членов Товарищества по повестке дня, оформленных в письменной виде.

#### **10.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного и очно-заочного голосования с использованием системы.**

**10.5.1.** Общее собрание членов Товарищества может быть проведено с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или иной информационной системы (далее – система) с учетом функций указанных систем.

**10.5.2.** Администратором общего собрания, уполномоченным на использование системы от имени членов Товарищества при проведении общего собрания членов Товарищества, является лицо (лица), определенные решением правления Товарищества. Таким лицом может быть определен член Товарищества, член правления Товарищества, включая председателя правления, либо иное физическое или юридическое лицо, с которым заключен договор на предоставление услуг администратора общего собрания при использовании системы.

**10.5.3.** Общее собрание с использованием системы проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящим уставом, решениями общего собрания.

**10.5.4.** Общее собрание с использованием системы может быть проведено в рамках заочного и очно-заочного голосования, т.е. часть членов Товарищества могут голосовать с использованием системы (находящиеся в отъезде, а также любой другой член Товарищества по своему желанию), остальные принять участие путем передачи решения на бумажном носителе в установленном порядке. В таком случае в протокол подписываются решения, переданные традиционно на бумажных носителях, а также решения, распечатанные из системы и заверенные администратором общего собрания.

**10.5.5.** Не позднее, чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания с использованием системы инициатор общего собрания передает администратору общего собрания сообщение о проведении соответствующего общего собрания, отвечающее установленным Жилищным кодексом Российской Федерации требованиям. Сообщение передается либо в электронном виде по электронному адресу, определенному в договоре между администратором общего собрания и Товариществом, либо традиционно на бумажном носителе.

**10.5.6.** В случае использования системы при проведении общего собрания в сообщении о проведении общего собрания наряду со сведениями, предусмотренными статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, должны быть указаны:



- сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);
- место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;
- дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;
- порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

**10.5.7.** Администратор общего собрания размещает переданное ему сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества, не позднее, чем за десять дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества каждому члену Товарищества в данном доме посредством системы, при наличии технической возможности у такого члена Товарищества и предоставлении им информации о своем электронном адресе на основании письменного заявления.

**10.5.8.** Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества с использованием системы осуществляется лично членом Товарищества путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками «за», «против» или «воздержался» в электронной форме, либо посредством передачи администратору общего собрания оформленного в письменной форме решения по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.

**10.5.9.** Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества с использованием системы считаются члены Товарищества в данном доме, проголосовавшие в электронной форме, а также члены Товарищества, решения которых получены любым иным способом до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества.

**10.5.10.** Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества с использованием системы должна составлять не менее чем три дня и не более чем пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования, если иное не установлено Жилищным кодексом Российской Федерации.

**10.5.11.** Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества с использованием системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания.

**10.5.12.** Администратор общего собрания обязан указать в системе переданные ему членом Товарищества сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение, а также решение по каждому вопросу повестки дня, и разместить в системе электронный образ указанного решения.

**10.5.13.** Решения общего собрания членов Товарищества, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в указанной системе после окончания такого голосования.

**10.5.14.** Протоколы общих собраний, сформированные с использованием системы, электронные образы решений по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе. Товарищество вправе, при наличии технической и финансовой возможности, распечатать копию такого протокола на бумажном носителе, с заверением копии протокола администратором общего собрания.

**10.5.15.** Заинтересованный член Товарищества и/или собственник помещения, может обратиться к администратору общего собрания за изготовлением копии такого протокола,



при этом копия протокола изготавливается за счет обратившего лица по расценкам, установленным администратором общего собрания.

## **10.6. Организация общего собрания членов Товарищества. Подведение итогов. Оформление решений (протокол). Оспаривание решений.**

**10.6.1.** Сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества в очной, заочной и очно-заочной формах вывешивается инициатором собрания в общедоступных местах общего пользования, (вход в подъезд, этажные площадки, информационный стенд, лифт) не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения.

**10.6.2.** Сообщение о проведении собрания может быть направлено по предоставленному членом Товарищества электронному адресу, либо СМС-сообщением по указанному членом Товарищества федеральному номеру сотовой связи, либо в сети Интернет по адресу (адресам), указанным в счетах-квитанциях в качестве информационных адресов Товарищества в сети Интернет.

Сообщение о проведении общего собрания может быть также размещено в официальной группе [МКА \(ТСН «ТСЖ «Март»](#)) в социальных сетях, либо на информационных сайтах.

**10.6.3.** Товарищество не несет ответственность за не уведомление членов Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества. При исполнении условий устава о размещении сообщения в местах общего пользования, отсутствующие члены Товарищества считаются уведомленными о проведении собрания надлежащим образом.

**10.6.4.** В сообщении о проведении общего собрания указываются сведения о лице (лицах), по инициативе которого созывается общее собрание, а также дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться, либо порядок, в котором их можно получить для ознакомления. В сообщении также указываются сроки заочного опроса, место сбора бюллетеней, а также сроки, время и место подведения итогов собрания (подсчета голосов).

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

**10.6.6.** Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме относительно площади всех членов Товарищества.

**10.6.7.** Общее количество голосов членов Товарищества устанавливается в размере - **100**.

**10.6.8.** Определение кворума общего собрания осуществляется в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, с учетом компетенции общего собрания членов Товарищества и собственников, а также требований Закона к наличию квалифицированного состава голосов (кворума, количеству положительных решений) по соответствующим вопросам повестки дня.

**10.6.9.** Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества, либо ревизор (в случае, если инициатором собрания был ревизор). При отсутствии вышеуказанных лиц собрание ведет председатель собрания, который избирается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей (без включения данного вопроса в повестку дня).

**10.6.10.** Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной председателем Товарищества или двумя членами правления, а также печатью Товарищества. Один член Товарищества может уполномочить только одного представителя. Несколько членов Товарищества, по личному согласию, могут передать свои полномочия на основании единой доверенности одному лицу.

**10.6.11.** Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме решений, принимаемых квалифицированным большинством голосов в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

**10.6.12.** Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания после подведения его итогов (подсчета голосов). Протоколы общих собраний очной и очно-заочной формы подписывают председатель и секретарь общего собрания, а также Управляющий (при его наличии и участии в данном собрании). Протокол общего собрания, проведенного в форме заочного голосования, подписывает инициатор собрания (председатель общего собрания).

**10.6.13.** К протоколу общего собрания Товарищества подшиваются приложения, являющиеся его неотъемлемой частью, в том числе, но не ограничиваясь этим: сообщение о проведении собрания, акты подтверждения размещения информации (при их наличии) реестры участников собрания, бланки решений участников собрания (бюллетени), копии доверенностей представителей, счетные листы, иные документы. Узел прошивки фиксируется (проклеивается) конгровкой с указанием на ней сведений о количестве листов протокола, а также указанием иной актуальной информации (дата прошивки, дата внесения дополнительных сведений и т.д.) и проставлением подписи председателя собрания. На конгровке протокола общего собрания членов Товарищества может быть проставлен отпечаток печати Товарищества.

**10.6.14.** Протокол может быть дополнен впоследствии документами или информацией, имеющей отношение к повестке дня собрания, процедуре его проведения и т.п. В таком случае документы подшиваются к задней обложке протокола, без его расшивки, и проклеиваются новой конгровкой с указанием на ней количества дополненных листов и иной информацией о дополненных документах.

**10.6.15.** Протоколы хранятся в делах Товарищества постоянно, вместе с документами, прошитыми с протоколами в качестве неотъемлемых приложений и дополнений.

**10.6.16.** Подведение итогов общего собрания организывает и осуществляет инициатор такого собрания, как единолично, так и с привлечением членов Товарищества. По усмотрению инициатора собрания, может быть выбрана (назначена инициатором) специальная счетная комиссия.

**10.6.17.** Любой член Товарищества или собственник вправе ознакомиться с документами по подведению итогов голосования (счетные листы, иное), а также произвести самостоятельный пересчет голосов (подведение итогов) общего собрания на основании поданного письменного заявления. Пересчет производится в месте хранения протокола, либо ином месте, согласованном с инициатором собрания или правлением Товарищества.

**10.6.18.** В случае выявления счетной ошибки, влияющей на результат принятого решения, и ее дальнейшего подтверждения контрольным расчетом, инициатор собрания вносит в протокол соответствующие изменения путем издания протокола в новой редакции взамен старого протокола. В старом протоколе делается зачеркивание одной прямой линией по диагонали каждого листа такого протокола (за исключением надлежащих приложений), проставляется запись о дате и причине замены протокола, которая подтверждается подписью председателя собрания. Любые записи и пометки осуществляются чернилами (водные, масляные, гелевые и пр.). Записи и пометки, сделанные простым карандашом, недопустимы.

**10.6.19.** Старый протокол (без приложений) представляет собой дополнительные сведения, подлежит хранению и прошивается в конце всех приложений, перешитых к протоколу новой редакции. Решения, принятые на собрании, отраженные в старом протоколе и отмененные в результате пересчета, считаются ничтожными с даты внесения изменений (даты новой редакции протокола), если судьба такого решения не будет определена иначе общим собранием членов Товарищества или собранием членов правления Товарищества.

**10.6.20.** Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим уставом и действующим законодательством, и оформленное в виде протокола, является обязательными для всех членов Товарищества, а также собственников многоквартирного дома, не являющихся членами Товарищества (в пределах их прав и обязанностей), в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины неучастия.

**10.6.21.** Решения общего собрания членов Товарищества, принятое по вопросам, установленным настоящим уставом и по иным вопросам в целях управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, могут быть оспорены членами Товарищества или собственниками помещений в шестимесячный срок по основаниям и в порядке, определенными Жилищным кодексом Российской Федерации, если иной срок не будет установлен указанным кодексом.

**10.6.22.** Решения общего собрания членов Товарищества по иным вопросам, не связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, могут быть оспорены в порядке и сроки, определенные гражданским законодательством Российской Федерации.

## **11. Правление Товарищества**

**11.1.** Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком **на два года** и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

**11.2.** По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, их полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

**11.3.** Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества может быть установлен общим собранием членов Товарищества, но не может составлять менее трех членов.

**11.4.** В состав правления Товарищества не могут одновременно входить:

- супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры членов правления Товарищества;
- лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом;
- лицо, являющееся учредителем или занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом;
- член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества;
- лицо, работающее в Товариществе по трудовому договору;

**11.5.** Член правления Товарищества не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

**11.6. В обязанности правления Товарищества входят:**

**11.6.1.** Управление многоквартирным домом;

**11.6.2.** Выбор управляющей организации или утверждение кандидата на должность Управляющего, а также заключение соответствующего договора на управление с юридическим или физическим лицом;

**11.6.3.** Оперативное руководство текущей хозяйственной деятельностью Товарищества;

- 11.6.4.** Выбор подрядных организаций и/или обслуживающих лиц и заключение соответствующих договоров в целях управления, содержания и обслуживания общего имущества многоквартирного дома;
- 11.6.5.** Заключение договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями;
- 11.6.6.** Осуществление контроля по исполнению договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями и/или лицами;
- 11.6.7.** Осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных Товариществу по заключенным договорам;
- 11.6.8.** Обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства, требований настоящего устава и решений общих собраний собственников/членов Товарищества;
- 11.6.9.** Прием заявлений собственников о вступлении в члены Товарищества;
- 11.6.10.** Ведение «Журнала учета членов Товарищества» и реестра членов Товарищества;
- 11.6.11.** Ведение «Журнала учета делегатов Конференции Товарищества» и реестра делегатов Конференции Товарищества, а также реестра собственников (владельцев) недвижимости многоквартирного дома;
- 11.6.12.** Ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, статистической и иной отчетности путем заключения соответствующих договоров со специализированными организациями или квалифицированными специалистами – физическими лицами;
- 11.6.13.** Перевыборы председателя правления Товарищества, с правом прекращения полномочий предыдущего председателя правления и избранием нового председателя правления;
- 11.6.14.** Контроль по своевременному внесению членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;
- 11.6.15.** Разработка перечня работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечня дополнительных работ, а также расчет их стоимости, с составлением смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, и предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;
- 11.6.16.** Расчет (или рассмотрение предложенных проектов расчетов) размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
- 11.6.17.** Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома, организация (при необходимости) кадрового делопроизводства в соответствии с положениями Трудового кодекса Российской Федерации;
- 11.6.18.** Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества, а также подготовка и содействие в проведении годового (отчетно-выборного) собрания собственников многоквартирного дома;
- 11.6.19.** Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- 11.6.20.** Установление и фиксирование фактов надлежащего и\или ненадлежащего предоставления коммунальных услуг собственникам, в том числе коммунальных услуг для обслуживания общего имущества, а также определение соответствия их качества (в пределах компетенции и\или с использованием соответствующих приборов и установок, привлечением сторонних специалистов или без такового привлечения), с составлением соответствующих актов;
- 11.6.21.** Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению и энергоэффективности;

**11.6.22.** Осуществление проверки технического состояния общего имущества с привлечением специалистов обслуживающих организаций. Установление, путем комиссионного составления актов, фактов причинения вреда имуществу собственников или общедомовому имуществу;

**11.6.23.** Установление и поддержание в актуальном состоянии перечня общего имущества многоквартирного дома, с дальнейшим вынесением такого перечня на утверждение общему собранию собственников (членов Товарищества) на ближайшее очередное собрание.

**11.6.24.** Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

**11.6.25.** Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

**11.6.26.** Рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества и собственников, не являющихся членами Товарищества;

**11.6.27.** Осуществление начисления, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей собственников, а также предусмотренных настоящим уставом и действующим законодательством взносов, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

**11.6.28.** Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим уставом порядке сметой расходов Товарищества и на исполнение целей настоящего устава.

**11.6.29.** Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего устава;

**11.7.** Заседание правления Товарищества созывается его председателем по мере необходимости решения вопросов в пределах компетенции и/или по инициативе члена(ов) правления Товарищества.

**11.8.** Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления товарищества по предварительному согласованию с председателем правления.

**11.9.** Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

**11.10.** Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, за исключением принятия решения по вопросу переизбрания (избрания на новый срок) председателя правления товарищества. Решение по вопросу переизбрания (избрания на новый срок) председателя правления товарищества считается принятым, если за него положительно проголосовали пятьдесят и более процентов членов правления от общего числа членов правления действующего состава.

**11.11.** Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества, подписываются председателем правления Товарищества и секретарем заседания правления Товарищества. Протоколы правления оформляются и подлежат учету в порядке, установленном настоящим уставом для протоколов общего собрания членов Товарищества.

**11.12.** Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки, если указанные убытки можно было предвидеть в момент принятия решения, и данное решение не было продиктовано необходимостью исполнения обязательств по обслуживанию, сохранению или спасению от утери или порчи общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг собственникам. Не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.



**11.13.** Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки в размере установленного вознаграждения.

**11.14.** Решения правления Товарищества могут быть оспорены в порядке, определенном настоящим уставом для оспаривания решений членов Товарищества.

## **12. Председатель правления Товарищества**

**12.1.** Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года, если меньший срок прямо не установлен соответствующим решением правления Товарищества.

**12.2.** Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

**12.3.** Председатель правления Товарищества не имеет трудовых и/или гражданско-правовых отношений с Товариществом и не является должностным лицом.

**12.4.** Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, решений конференции Товарищества, а также руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества и членам Товарищества.

**12.5.** Председатель правления Товарищества наделен полномочиями единоличного исполнительного органа в пределах, установленных настоящим уставом. В качестве единоличного исполнительного органа председатель правления Товарищества имеет право (если иное не будет установлено решением общего собрания членов Товарищества):

**12.5.1.** действовать без доверенности от имени Товарищества, представляя интересы Товарищества в организациях и учреждениях любой организационно-правовой формы, правоохранительных и надзорных органах, прокуратуре, суде, других организациях и учреждениях;

**12.5.2.** подписывать платежные документы и совершать сделки в целях управления и содержания общим имуществом, предотвращения чрезвычайных (аварийных) ситуаций, а также ликвидации их последствий для восстановления поставки коммунальных услуг, сохранения имущества собственников и приведения его в состояние, соответствующее санитарно-эпидемиологическим и техническим нормам;

**12.5.3.** совершать иные сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;

**12.5.4.** разрабатывать и выносить 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, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

**12.6.** Председатель правления Товарищества НЕ вправе в качестве единоличного исполнительного органа принимать решения по вопросам, входящим в исключительную компетенцию общего собрания членов Товарищества, а также компетенцию коллегиальных исполнительных и управляющих органов Товарищества без соответствующих решений высшего и коллегиальных органов управления Товарищества.

**12.7.** Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.



**12.8.** Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

**12.9.** По истечении установленного срока председатель правления Товарищества исполняет свои обязанности до избрания нового председателя правления или продления полномочий предыдущего председателя правления.

**12.10.** Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей или досрочно переизбран на новый срок общим собранием членов Товарищества или правлением Товарищества.

**12.11.** Председатель правления может по личной инициативе досрочно сложить свои полномочия (заявить самоотвод) путем подачи соответствующего письменного заявления в правление Товарищества. В случае, если избрание нового председателя правления по любой причине невозможно провести незамедлительно, заявивший самоотвод председатель правления Товарищества продолжает исполнять свои обязанности, но не более трех месяцев с момента подачи заявления о сложении полномочий.

**12.12.** При самоотводе председателя правления Товарищества, правление Товарищества обязано незамедлительно организовать избрание нового председателя правления Товарищества.

### **13. Конференция Товарищества.**

#### **13.1.Создание Конференции Товарищества.**

**13.1.1.** Конференция Товарищества является представительным коллегиальным органом управления Товарищества и избирается из числа членов Товарищества в случае, если число членов Товарищества составляет 100 и более членов.

**13.1.2.** Члены Конференции Товарищества – делегаты – избираются из числа членов Товарищества на неопределенный срок на общем собрании членов Товарищества.

**13.1.3.** Делегат признается избранным в состав Конференции Товарищества, если за его кандидатуру проголосовали положительно члены Товарищества, обладающие на момент голосования не менее 2/3 голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

**13.1.4.** Делегат исключается из состава Конференции Товарищества на основании:

- письменного заявления о выходе из состава Конференции Товарищества, поданного в правление Товарищества;
- решения общего собрания членов Товарищества об исключении делегата из состава Конференции Товарищества;
- выхода делегата из состава членов Товарищества в порядке, установленном законом и настоящим уставом;
- прекращения у делегата права собственности на помещение в данном многоквартирном доме.

#### **13.2. Состав Конференции Товарищества.**

**13.2.1.** Делегаты, входящие в состав Конференции Товарищества, не могут обладать голосами менее, чем 25% (двадцать пять процентов) голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

**13.2.2.** Как первоначально, так и в последующем, делегаты в состав Конференции Товарищества могут быть избраны на общем собрании либо собственниками, либо членами Товарищества (по выбору инициатора собрания), при условии соблюдения требований п.13.2.1. настоящего устава и следующих требований:

- Делегат должен являться собственником помещения в МКД, а также членом Товарищества;

- Делегат должен быть избран участниками собрания (собственников или членов Товарищества), обладающих более 2/3 голосов от общего количества голосов собственников (в таком случае голоса членов Товарищества пересчитываются относительно голосов всех собственников МКД);
- Делегат должен проживать (вести деятельность) по месту нахождения своего жилого или нежилого помещения.

**13.2.3.** При несоблюдении условия о количественном составе голосов, Конференция Товарищества прекращает свою деятельность, о чем составляется протокол правления Товарищества. Деятельность Конференции Товарищества может быть возобновлена при восстановлении количественного состава голосов, что также отражается в протоколе правления Товарищества и/или протоколе общего собрания членов Товарищества.

**13.2.4.** Учет делегатов Конференции Товарищества осуществляется путем организации и ведения правлением Товарищества учетного документа Товарищества – «Журнала учета делегатов Конференции Товарищества», который подлежит хранению вместе с уставом Товарищества, должен быть пронумерован, прошит в установленном порядке и должен содержать сведения о:

- Фамилии, имени и отчестве делегата Конференции Товарищества;
- правоустанавливающим документе на помещение, находящееся в собственности делегата;
- количестве голосов, которыми обладает делегат, относительно общего количества голосов собственников и общего количества голосов членов Товарищества;
- дате избрания и дате исключения (с указанием основания) делегата из состава Конференции Товарищества;
- федеральном номере сотовой связи, электронном адресе, по которым должны направляться делегату материалы и информация в связи с осуществлением деятельности Конференции Товарищества;
- два образца подписи делегата Конференции Товарищества.

**13.2.5.** Реестр делегатов Конференции Товарищества составляется правлением Товарищества на основании данных «Журнала учета делегатов Конференции Товарищества» и подлежит обновлению при каждом изменении состава Конференции Товарищества.

**13.2.6.** Реестр делегатов Конференции Товарищества ведется с целью контроля по количественному составу голосов делегатов, а также используется при созыве и проведении съезда (собрания делегатов Конференции), а также подсчете кворума и подведении итогов голосования по вопросам повестки дня.

### **13.3. Деятельность Конференции Товарищества**

**13.3.1.** Конференция Товарищества подотчетна общему собранию членов Товарищества и осуществляет свою деятельность в пределах полномочий, определенных настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

**13.3.2.** Содействие в деятельности и оформлении документации по результатам деятельности Конференции Товарищества, хранение указанной документации, осуществляет правление Товарищества. Делопроизводство по деятельности Конференции Товарищества является единым для всех составов Конференций Товарищества в течение всего периода деятельности Товарищества.

**13.3.3.** Конференция Товарищества созывается и проводится в порядке, установленном настоящим уставом для проведения общего собрания членов Товарищества.

**13.3.4.** Инициатором созыва Конференции Товарищества является правление Товарищества, председатель Товарищества, либо делегаты Конференции в количестве не менее 5 (пяти) человек.

**13.3.5.**Общее количество голосов делегатов Конференции Товарищества равно количеству делегатов Конференции Товарищества. Один делегат Конференции Товарищества обладает одним голосом.

**13.3.6.**Конференция Товарищества правомочна (имеет кворум), если в ней приняли участие не менее 2/3 делегатов от общего количества делегатов Конференции Товарищества.

**13.3.7.**Решение по вопросам повестки дня принимается простым большинством голосов от присутствующих на Конференции делегатов.

**13.3.8.**Конференция Товарищества правомочна принимать решения по всем вопросам, входящим в компетенцию правления Товарищества, а также по вопросам, относящимся к исключительной компетенции общего собрания Товарищества в пределах, определенных настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

**13.3.9.**Решения Конференции Товарищества оформляются протоколами в порядке, установленном настоящим уставом для оформления решений общего собрания членов Товарищества.

**13.3.10.**Решения, принятые Конференцией Товарищества по вопросам, входящим в ее компетенцию, приравниваются к решениям, принятым общим собранием членов Товарищества.

**13.3.11.**Решения, принятые Конференцией Товарищества по вопросам вне своей компетенции, ничтожны с момента их принятия.

**13.3.12.**Решения Конференции Товарищества могут быть оспорены на основаниях и в порядке, определенном настоящим уставом для оспаривания решений общего собрания членов Товарищества.

#### **13.4. Компетенция Конференции Товарищества**

**13.4.1.** Решение вопросов, отнесенных к компетенции правления Товарищества, а также иных вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников и/или членов Товарищества, в том числе делегированных данному органу управления собственниками и членами Товарищества, за исключением вопросов, по которым принимаются решения квалифицированным составом голосов участников общих собраний.

**13.4.2.** Внесение изменений в устав Товарищества путем утверждения его новой редакции в части наименования и адреса, а также в случае приведения устава в соответствие с изменениями действующего законодательства Российской Федерации, требующими внесения изменений в учредительные документы. Внесение иных изменений в устав Товарищества вне компетенции Конференции Товарищества.

**13.4.3.**Утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов при ликвидации Товарищества;

**13.4.4.** Принятие решений, в пределах утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы, о приоритетных видах и объемах работ по ремонту (восстановлению, замене, в том числе в случаях аварийных/чрезвычайных ситуаций) общедомового имущества, благоустройстве территории, санитарном содержании, в т.ч. проведении генеральных сезонных уборок чердаков, лестничных клеток, подвала, придомовой территории.

**13.4.5.** Принятие решений о проведении работ срочного характера (в случаях аварийных/чрезвычайных ситуаций) с определением сметы затрат на такие работы, а также порядка, способа и периода сбора денежных средств согласно принятой сметы;

**13.4.6.** Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

**13.4.7.** Рассмотрение жалоб членов Товарищества на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

**13.4.8.** Согласно положениям настоящего устава индексация размера платы за жилое помещение (тарифа) на процент инфляции за предыдущий период без изменения состава и

перечня работ ранее утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы, а также без изменения стартовой стоимости, к которой применяется индексация.

**13.4.9.** Решение о применении инфляционного процента возможно только при одновременном наличии следующих условий:

- Наличие ощутимых инфляционных процессов экономики и связанного с этим дефицита средств на исполнение утвержденной сметы;
- Положительного заключения ревизионной комиссии и/или независимого аудита о необходимости увеличения стоимости запланированных работ на процент инфляции;
- Отсутствия внесения изменений в сторону увеличения в размер стоимости работ (тариф) более 18 (восемнадцати) календарных месяцев с момента принятия сметы.

**13.4.10.** Разработка и утверждение Положения о ревизионной комиссии Товарищества, локальных актов Конференции Товарищества, а также иных локальных актов Товарищества в пределах вопросов компетенции Конференции Товарищества.

## **14.    Управляющий Товарищества**

**14.1.** Управляющий Товарищества избирается членами правления Товарищества на срок действия полномочий правления, если меньший срок прямо не установлен соответствующим решением.

**14.2.** Управляющий Товарищества может быть избран на общем собрании членов Товарищества.

**14.3.** Управляющий избирается в целях управления и организации хозяйственно-оперативной деятельности Товарищества.

**14.4.** Управляющий наделяется полномочиями председателя правления Товарищества в соответствии с настоящим уставом и Жилищным кодексом Российской Федерации, за исключением права голосования на общих собраниях и собраниях членов правления Товарищества.

**14.5.** Управляющий имеет право присутствовать на общих собраниях, собраниях членов правления Товарищества, Конференциях Товарищества, а также подготавливать проведение таких собраний и конференций, формировать повестку дня, представлять на указанных собраниях отчеты, давать разъяснения по вопросам повестки дня, участвовать в подсчете голосов и формировании протоколов собраний и конференций, а также удостоверить своей подписью протоколы собрания (конференции) вместе с председателем и секретарем собрания (конференции), заверять копии протоколов собраний членов правления, общих собраний членов товарищества и собственников, а также учредительных и иных документов по хозяйственной и оперативной деятельности товарищества.

**14.6.** Управляющему выдается доверенность с указанием (перечнем) полномочий. Доверенность должна включать основные полномочия Управляющего, но может не содержать исчерпывающий перечень таких полномочий.

**14.7.** С Управляющим заключается трудовой договор или договор на оказание услуг гражданско-правового характера – в соответствии с решением собрания членов правления Товарищества. Со стороны товарищества договор с Управляющим подписывается председателем правления Товарищества.

**14.8.** Управляющий обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, решения Конференции Товарищества, членов правления Товарищества, распоряжений председателя правления Товарищества в рамках возложенных на него полномочий.

**14.9.** Управляющий руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества и членам

Товарищества, если такие указания и распоряжения не противоречат действующему законодательству, решениям общих собраний, настоящему уставу и даны в целях управления и содержания многоквартирного дома.

**14.10.** Управляющий действует от имени Товарищества на основании доверенности в соответствии с положениями настоящего устава, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества, Конференцией Товарищества (в пределах ее компетенции), а также общим собранием членов Товарищества.

**14.11.** Управляющий самостоятельно заключает договоры, направленные на поставку коммунальных ресурсов, содержание, техническое обслуживание и управление многоквартирным домом в соответствии с годовым планом работ и принятой собственниками/членами Товарищества сметой (тарифом), в том числе договоры на работы, связанные с предотвращением чрезвычайных ситуаций или ликвидации последствий таких ситуаций, договоры в целях защиты интересов товарищества, в том числе в судебных, надзорных и административных и т.п. органах, а также договоры с собственниками помещений.

**14.12.** Управляющий разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

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

**14.14.** Управляющий совместно с правлением и председателем правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

**14.15.** По истечении установленного срока полномочия Управляющего прекращаются. Полномочия Управляющего могут быть продлены путем выдачи соответствующей доверенности и заключения договора на новый срок.

**14.16.** Управляющий может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей или досрочно переизбран на новый срок общим собранием членов Товарищества или правлением Товарищества.

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

**15.1.** Ревизионная комиссия (ревизор) является органом контроля Товарищества.

**15.2.** Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более, чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

**15.3.** Количественный состав ревизионной комиссии может быть определен на общем собрании членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

**15.4.** В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

**15.5.** Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование и соответствующий опыт работы.

**15.6.** Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, настоящим уставом и Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества (при наличии такого Положения) или Конференцией Товарищества.

**15.7.** Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.



**15.8.** Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, установленных настоящим уставом и законодательством Российской Федерации.

**15.9.** Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

**15.9.1.** осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также внеплановые ревизии по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества (на основании решения членов правления Товарищества);

**15.9.2.** представлять общему собранию членов Товарищества заключение по результатам плановых и внеплановых проверок годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

**15.9.3.** представлять 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;

**15.9.4.** отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

**15.9.5.** информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

**15.9.6.** по результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам, либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества, председателя правления Товарищества и/или Управляющего своими полномочиями, ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

**15.10.** По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий право в установленном порядке осуществлять данный вид деятельности.

**15.11.** Ревизионная комиссия (ревизор) несут ответственность за искажение и/или подтасовку фактических обстоятельств, изложенных в ревизионном отчете. При выявлении фактов искажения и подтасовки по любой причине (в том числе по причине недостаточной квалификации ревизионной комиссии), ревизионный отчет к обсуждению общим собранием не принимается, а ревизионная комиссия подлежит переизбранию. В случае, если представленным ревизионным отчетом с неверно изложенными фактами были задеты честь и достоинство членов правления Товарищества, председателя правления Товарищества, любого члена Товарищества или собственника, последние вправе привлечь членов ревизионной комиссии (ревизора) к ответственности в порядке гражданского, административного и /или уголовного законодательства.

**15.12.** Ревизионная комиссия может принимать решения в пределах своей компетенции, которые оформляются в порядке, установленном для оформления решений правления Товарищества.

## **16. Конфликт интересов**

**16.1.** Лицами, заинтересованными в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе сделок с другими организациями или гражданами (далее – заинтересованные лица), признаются председатель правления Товарищества (его заместитель – при наличии), Управляющий, а также лицо, входящее в правление или ревизионную комиссию (ревизор), которые могут извлекать выгоду из пользования и распоряжения имуществом Товарищества.



**16.2.** Заинтересованность в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и Товарищества.

**16.3.** Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы Товарищества, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать имущество Товарищества, имущественные и неимущественные права, возможности в области предпринимательской деятельности, информацию о деятельности и планах Товарищества, имеющие для него ценность, или допускать их использование в иных целях, не предусмотренных настоящим уставом.

**16.4.** В случае, если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть Товарищество, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и Товарищества в отношении существующей или предполагаемой сделки, оно обязано сообщить о своей заинтересованности общему собранию членов Товарищества, Конференции Товарищества и/или правлению Товарищества, а также ревизионной комиссии Товарищества до момента принятия решения о заключении сделки, и получить их одобрение. Одобрение (решение о согласии) должно быть оформлено соответствующим протоколом органа, давшего такое одобрение.

**16.5.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением требований настоящей статьи, может быть признана судом недействительной.

**16.6.** Заинтересованное лицо несет перед Товариществом ответственность в размере убытков, причиненных им Товариществу. Если убытки причинены несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед Товариществом является солидарной.

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

**17.1.** Ведение делопроизводства в Товариществе обеспечивает правление Товарищества в пределах финансирования (сметы, тарифа), утвержденного на общем собрании.

**17.2.** Правлением Товарищества, при необходимости, может быть разработан и утвержден Порядок создания, хранения и ознакомления с документами Товарищества.

**17.3.** Правление Товарищества обязано обеспечить хранение следующих документов (при их наличии):

- подтверждающих государственную регистрацию Товарищества;
- учредительных документов Товарищества, а также внесенные в учредительные документы Товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения;
- «Журнала учета членов Товарищества» и реестр членов Товарищества;
- «Журнала учета делегатов Конференции Товарищества» и реестр делегатов Конференции Товарищества;
- Реестр собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме;
- протоколы собраний собственников помещений и членов Товарищества с приложениями;
- протоколы конференций Товарищества с приложениями ;
- протоколы заседаний Правления Товарищества с приложениями;
- протоколы заседаний и отчеты Ревизионной комиссии с приложениями;
- перечень общего имущества многоквартирного дома;
- техническую документацию многоквартирного дома;
- финансовые планы (сметы доходов и расходов) Товарищества, отчеты о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- иные документы, предусмотренные действующим законодательством и настоящим уставом.

**17.4.** Место хранения документов, связанных с деятельностью Товарищества и управлением многоквартирного дома, определяется на заседании правления Товарищества и может быть назначено как в специально оборудованном помещении в многоквартирном доме (офисе Товарищества), так и в офисе подрядной организации.

**17.5.** Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, иные документы Товарищества, представляются для ознакомления собственникам и членам Товарищества на основании их письменного заявления в течение 10 календарных дней, начиная со следующего дня после поступления такого заявления в правление Товарищества.

**17.6.** Собственник или член Товарищества (заявитель) вправе делать фотокопии и выписки представленных к обозрению документов, за исключением документов, содержащих персональные данные.

**17.7.** Товарищество не изготавливает копии документов для их предоставления собственникам и/или членам Товарищества. По своему желанию заявитель вправе требовать от Товарищества изготовления таких копий на основании договора возмездного оказания услуг, заключаемого между заявителем и Товариществом.

**17.8.** Ознакомление с документами в офисе Товарищества происходит на условиях (по времени и продолжительности), согласованном с председателем правления Товарищества. Ознакомление с документами в офисе подрядной организации происходит на условиях (по времени и продолжительности), согласованном с руководителем или ответственным лицом подрядной организации.

**17.9.** При ознакомлении собственника или члена Товарищества с запрошенными документами, составляется соответствующий акт, который в обязательном порядке подписывается заявителем и ознакомляющей стороной.

**17.10.** Заявителю может быть отказано в повторном ознакомлении с документами, с которыми он уже был ознакомлен и в которых не произошло никаких изменений.

**17.11.** Запрещается хранение бухгалтерской, отчетной и иной финансовой документации на бумажном и/или электронном носителе единолично в жилом помещении (без свободного доступа в помещение любому заинтересованному лицу на законном основании) председателя правления Товарищества, Управляющего, члена правления, члена ревизионной комиссии (ревизора), а также любого лица, работающего в Товариществе по трудовому договору или договору подряда и/или любого собственника.

## **18. Участие в объединениях товариществ**

**18.1.** Товарищество может вступить и/или стать участником создания объединения товариществ собственников недвижимости совместно с другими товариществами собственников недвижимости для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

**18.2.** Товарищество может выступить учредителем (участником) объединения товариществ для совместного управления общим имуществом во вновь созданном объединении товариществ.

**18.3.** Управление объединением осуществляется в рамках положений Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, а также настоящего устава.

**18.4.** Принятие решений в объединении товариществ производится голосованием всех товариществ, входящих в объединение, при этом каждое товарищество в определенный срок обеспечивает принятие решения в установленном порядке в своем товариществе по единой повестке дня. На основании всех решений на совместном заседании правлений товариществ принимается общее решение по повестке дня.

**18.5.** Товарищество может передать объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, оговоренных в настоящем уставе.

**18.6.** Вновь созданное объединение товариществ утверждает собственным органом управления локальные документы по деятельности объединения и управлению общим имуществом в соответствии с ранее принятыми решениями в товариществе, либо создает новые редакции документов для утверждения на общем собрании членов товариществ.

## **19. Страхование Товарищества.**

**19.1.** Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

**19.2.** Собственники помещений в Товариществе осуществляют страхование личного имущества (помещений) самостоятельно.

**19.3.** В случае ущерба, нанесенного Товариществу в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах Товарищества.

**19.4.** Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в товариществе, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между собственниками в соответствии с их долей участия

## **20. Прекращение деятельности Товарищества.**

**20.1.** Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

**20.3.** Товарищество ликвидируется:

**20.3.1.** По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

**20.3.2.** По решению общего собрания членов Товарищества (п.2 ст.61 ГК РФ) или в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

**20.3.3.** По решению общего собрания собственников в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

**20.3.4.** По вступившему в силу решению суда.

**20.4.** При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архивное учреждение, расположенное на территории места нахождения Товарищества.

## **21. Заключительные положения.**

**21.1.** Устав товарищества утверждается решением на общем учредительном собрании собственников при организации Товарищества, подписывается председателем такого собрания, и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

**21.2.** Последующие редакции устава утверждаются общим собранием членов Товарищества, а также съездом Конференции Товарищества (в пределах полномочий, определенных настоящим уставом).

**21.3.** Поправки, изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества или решения делегатов съезда Конференции Товарищества в пределах ее компетенции. Изменения и дополнения к настоящему уставу (новая редакция устава) подписываются председателем правления Товарищества и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

**21.4.** При признании какого-либо положения настоящего устава недействительным в установленном порядке, остальные положения устава не будут этим затронуты.