

Утвержден внеочередным общим собранием  
собственников помещений в многоквартирном доме по  
адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 16/1  
Протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

# **УСТАВ**

Товарищества собственников недвижимости

**«Этюд»**

## **1. Общие положения**

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «Этюд», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, и иным действующим законодательством РФ.
- 1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Этюд». Сокращённое наименование Товарищества: ТСН «Этюд».
- 1.3. Место нахождения Товарищества: 630015, Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 16/1, первый этаж.
- 1.4. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом по адресу: 630015, Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 16/1.
- 1.5. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 630015, Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 16/1.

## **2. Правовой статус Товарищества**

- 2.1. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, которая не преследует извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между членами, учредители которой обладают правом членства в ней и формируют высший орган организации.
- 2.2. Товарищество является добровольным объединением собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законодательством РФ.
- 2.3. Товарищество является видом юридического лица, создаваемым в организационно-правовой форме Товарищества собственников недвижимости с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке.
- 2.4. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.
- 2.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 2.6. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

## **3. Цели и предмет деятельности**

- 3.1. Товарищество создается с целью совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.
- 3.2. Предметом деятельности Товарищества является:
- управление комплексом недвижимого имущества, содержание и ремонт общего имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;
  - обеспечение или организация обеспечения собственников помещений коммунальными и прочими услугами;
  - организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений при принятии таких решений общим собранием собственников помещений;
  - строительство или организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества при принятии таких решений общим собранием собственников помещений;
  - сдача в аренду либо в наем недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества при принятии таких решений общим собранием собственников помещений;
  - защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
  - исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции многоквартирного дома, заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
  - проведение мероприятий по содержанию, благоустройству и озеленению придомовой территории многоквартирного дома;
  - получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ;
  - осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством РФ;
- 3.3. Товарищество вправе осуществлять иные виды деятельности, не запрещённые законодательством РФ

и соответствующие целям деятельности Товарищества.

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

- обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдачей в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;
- иной хозяйственной деятельностью, не противоречащей действующему законодательству РФ.

3.5. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания членов Товарищества используются для оплаты общих расходов в соответствии со сметой Товарищества, или направляются в специальные фонды для расходования в целях, определённых Общим собранием членов Товарищества или настоящим Уставом.

3.6. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

#### **4. Права и обязанности Товарищества**

4.1. Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договоры управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и текущий 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;
- устанавливать на основе принятой Общим собранием членов Товарищества сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

4.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество имеет право:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства РФ в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства РФ от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.3. Товарищество вправе требовать от членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, а также от арендаторов помещений, соблюдения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

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

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

4.6. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса Российской Федерации, федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством РФ;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключаемым договорам;
- обеспечивать надлежащее техническое, санитарное состояние общего имущества в многоквартирном доме, проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- обеспечивать коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также

арендаторов жилых и нежилых помещений;

- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти;
- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные Председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Собственник помещения не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности

на указанное помещение.

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

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

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

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

7.4. Правление Товарищества собственников недвижимости имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии со сметой Товарищества.

## **8. Содержание общего имущества**

8.1. Собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества.

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

## **9. Правовое положение членов Товарищества**

9.1. Членство в Товариществе.

9.1.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество.

9.1.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества только после возникновения у них права собственности на помещения.

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

9.1.4. 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.

9.1.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 9.1.4 Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

9.2. Члены Товарищества имеют право:

9.2.1. Участвовать в управлении делами Товарищества;

9.2.2. Обжаловать решения органов Товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке предусмотренных законодательством;

9.2.3. Требовать, действуя от имени Товарищества, возмещения причиненных Товариществу убытков;

9.2.4. Оспаривать, действуя от имени Товарищества, совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным Гражданским Кодексом РФ и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Товарищества;

9.3. Члены Товарищества, а также и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений, имеют право:

9.3.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объёме, которые установлены Уставом и гражданским законодательством РФ;

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

9.3.3. Знакомиться со следующими документами:

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения;

- реестр членов Товарищества;

- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчёты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключения ревизора Товарищества;

- протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества;

- документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества;

- иные предусмотренные настоящим Уставом, решениями Общего собрания членов Товарищества, Жилищным Кодексом РФ внутренние документы Товарищества;

9.4. Члены Товарищества, а также и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений, обязаны:

9.4.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и

Правления Товарищества;

9.4.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории;

9.4.3. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, расходы по содержанию общего имущества, целевые взносы в размерах, устанавливаемых решениями Общего собрания членов Товарищества;

9.4.4. Использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

9.4.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

## 10. Органы управления Товарищества

10.1. Высшим органом управления в Товариществе является Общее собрание членов Товарищества, именуемое далее «Общее собрание».

10.2. Постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества является Правление Товарищества, именуемое далее «Правление».

10.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет единоличный исполнительный орган Товарищества, именуемый далее «Председатель», который подотчетен Общему собранию.

10.4. Общее собрание членов Товарищества.

10.4.1. Общее собрание является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

10.4.2. К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

- определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
- утверждение и изменение Устава Товарищества;
- определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, если такой порядок определен законом;
- избрание Правления;
- утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств Товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- избрание ревизора и назначение аудиторской организации Товарищества;
- принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;
- принятие решений о получении Товариществом заёмных средств, в том числе банковских кредитов.
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фондов на восстановление, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение сметы Товарищества и отчёта о выполнении сметы;
- утверждение годового отчёта о деятельности Правления;
- утверждение заключения ревизора Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя, ревизора Товарищества;
- определение размера вознаграждения членов Правления;
- другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами к компетенции Общего собрания.

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

10.5. Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества.

10.5.1. Порядок организации и проведения Общего собрания устанавливает обязательные для инициатора (организатора) требования по организации и проведению такого собрания. Несоблюдение инициатором (организатором) Общего собрания настоящего порядка является основанием для признания решений такого Общего собрания недействительными.

10.5.2. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое Общее собрание. Инициатором проведения годового Общего собрания выступает Правление. Годовое Общее собрание проводится в течение первого квартала каждого календарного года. Иные собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе Правления, а также любого члена (членов) Товарищества.

10.5.3. Решения Общего собрания, принятые в установленном порядке, по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, являются обязательными для всех членов Товарищества и собственников помещений, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании.

10.5.4. Уведомление членов Товарищества о проведении Общего собрания осуществляется одним из двух способов: посредством почтового отправления (заказным письмом), либо вручением лично каждому члену Товарищества под расписку, либо иным способом, предусмотренным решением Общего собрания или решением общего собрания собственников помещений. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания. В любом случае инициатор Общего собрания должен

разместить информацию о проведении собрания на информационной доске, установленной в лифтовом холле на 1 этаже многоквартирного жилого дома.

10.5.5. В уведомлении о проведении Общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку собрания.

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

10.5.7. Общее собрание может быть проведено в следующем виде:

- очное собрание – в виде совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки собрания и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;
- заочное собрание – путём проведения заочного голосования: передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении такого Общего собрания, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.
- очно-заочное собрание – путём очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможности передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания. Проведение Общего собрания в форме заочного и очно-заочного голосования возможно при решении любых вопросов, отнесённых к компетенции Общего собрания.

10.5.8. Особенности проведения Общего собрания в форме совместного присутствия (очной форме).

10.5.8.1. Инициатор (организатор) собрания осуществляет регистрацию членов Товарищества, прибывших на собрание. Каждый из членов Товарищества должен зарегистрироваться в журнале регистрации.

10.5.8.2. Члены Товарищества на Общем собрании должны выбрать из числа присутствующих на собрании председателя и секретаря собрания, а также счётную комиссию, которая должна состоять не менее чем из трёх человек.

10.5.8.3. Счётная комиссия по результатам регистрации участников определяет наличие кворума собрания для голосования. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нём приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие в совокупности более чем 50% голосов от общего числа голосов.

10.5.8.4. Общее собрание ведёт Председатель или член Правления.

10.5.8.5. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется только посредством оформленных в письменной форме бюллетеней.

10.5.8.6. Решения Общего собрания оформляются протоколами, которые подписываются председателем, секретарём собрания и счетной комиссией, и хранятся в офисе Товарищества.

10.5.9. Особенности проведения Общего собрания в заочной форме.

10.5.9.1. При заочном голосовании дата начала голосования исчисляется с момента уведомления инициатором (организатором) Общего собрания о проведении Общего собрания в форме заочного голосования и вручения любым согласованным способом, указанным в п. 10.5.4. Устава, бюллетеня голосования.

10.5.9.2. Дата окончания Общего собрания в форме заочного голосования устанавливается инициатором (организатором) такого собрания самостоятельно, но по истечении не менее 10-ти дней с момента начала голосования.

10.5.10. Особенности проведения Общего собрания в очно-заочной форме.

10.5.10.1. Инициатор (организатор) собрания осуществляет регистрацию членов Товарищества, прибывших на собрание. Каждый из членов Товарищества должен зарегистрироваться в журнале регистрации.

10.5.10.2. Члены Товарищества на Общем собрании должны выбрать из числа присутствующих на собрании председателя и секретаря собрания, а также счётную комиссию, которая должна состоять не менее чем из трёх человек.

10.5.10.3. Общее собрание ведёт Председатель или член Правления.

10.5.10.4. Голосование по вопросам повестки Общего собрания в очно-заочной форме осуществляется только посредством оформленных в письменной форме бюллетеней.

10.5.10.5. По окончании Общего собрания в части очного голосования протокол собрания не составляется.

10.5.10.6. В части заочного голосования дата начала голосования исчисляется с момента уведомления инициатором (организатором) Общего собрания членов Товарищества о проведении Общего собрания в форме очно-заочного голосования и вручения любым согласованным способом, указанным в п. 10.5.4. Устава, бюллетеня голосования.

10.5.10.7. Дата окончания Общего собрания в форме заочного голосования устанавливается инициатором (организатором) такого собрания самостоятельно.

10.5.10.8. По окончании приема бюллетеней заочного голосования, счетная комиссия проводит подсчёт голосов по двум формам голосования вместе. Решения Общего собрания оформляются единым протоколом, который подписывается председателем, секретарём собрания и счетной комиссией и хранится в офисе Товарищества.

10.5.11. В целях надлежащей организации проведения Общих собраний Уставом закрепляется обязательство членов Товарищества предоставить в Правление уведомление, содержащее сведения о своём почтовом адресе, по которому члена Товарищества надлежит уведомлять о проведении Общего собрания – в случае, если почтовый адрес для уведомления иной, чем указан в свидетельстве о праве

собственности на помещение в данном многоквартирном доме.

10.5.12. Решения Общего собрания по вопросам, относящимся к исключительной компетенции Общего собрания (п. 10.4.2. Устава), принимаются простым или квалифицированным большинством в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

10.5.13. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включённым в повестку собрания, а также изменять повестку собрания.

10.5.14. Решения, принятые Общим собранием, а также итоги голосования, доводятся до сведения собственников помещений Правлением путём размещения соответствующего сообщения об этом на информационной доске, установленной в лифтовом холле на 1 этаже многоквартирного дома, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

10.6. Правление Товарищества.

10.6.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчётным Общему собранию. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции Общего собрания.

10.6.2. Правление избирается из числа членов Товарищества Общим собранием на срок 2 (два) года.

10.6.3. Правление избирает из своего состава Председателя.

10.6.4. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления. Решения Правления оформляются протоколом и подписываются председателем и секретарем заседания Правления. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

10.7. Обязанности Правления.

В обязанности Правления входят:

- соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию для утверждения;
- управление домом или заключение договоров на управление им;
- наём работников для обслуживания дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

10.8. Председатель Товарищества.

10.8.1. Председатель избирается на срок 2 (два) года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.8.2. Председатель действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания 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 РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания.

10.9. Управляющий Товарищества.

10.9.1. Управляющий несет функции советника, консультанта при Председателе. Управляющий назначается Председателем при согласовании с Правлением.

10.9.2. Управляющий руководит производственно-хозяйственной деятельностью Товарищества, неся всю полноту ответственности за последствия принимаемых решений, сохранность и эффективное использование имущества Товарищества.

10.9.3. Управляющий организует работу и эффективное взаимодействие всех структурных подразделений Товарищества и производственных единиц, направляет их деятельность на развитие и совершенствование работы Товарищества с учетом социальных и иных приоритетов, повышение эффективности работы Товарищества.

10.9.4. Управляющий принимает меры по обеспечению Товарищества квалифицированными кадрами, рациональному использованию и развитию знаний и опыта, созданию безопасных и благоприятных для жизни и здоровья условий труда, соблюдению требований законодательства об охране окружающей среды.

10.9.5. Управляющий обеспечивает разработку, заключение и выполнение обязанностей работников Товарищества, соблюдение трудовой и производственной дисциплины, способствует развитию трудовой мотивации, инициативы и активности рабочих и служащих Товарищества.

10.9.6. Управляющий должен знать: законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие производственно-хозяйственную деятельность Товарищества; профиль, специализацию и особенности структуры Товарищества; мощности и кадровые ресурсы; порядок составления и согласования проектов в



производственно-хозяйственной деятельности Товарищества; рыночные методы хозяйствования и управления предприятием; порядок заключения и исполнения хозяйственных договоров; правила и нормы охраны труда.

### **11. Ревизор Товарищества**

11.1. Ревизор Товарищества избирается Общим собранием на срок 2 (два) года.

11.2. Ревизор Товарищества:

11.2.1. не реже, чем один раз в год, проводит ревизию финансовой деятельности Товарищества;

11.2.2. представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

11.2.3. отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

### **12. Права и обязанности собственника помещения**

12.1. Собственник помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

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

12.3. Собственник помещения несет бремя содержания принадлежащего ему помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

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

12.4. Собственник помещения обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

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

12.6. Собственник помещения обязан использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

12.7. Решения Общего собрания о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению, являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

12.8. Собственник помещения обязан возместить за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других собственников либо общему имуществу собственников, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые/нежилые помещения в соответствии с договором аренды либо на основании иных договорных взаимоотношений.

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

### **13. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

13.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляются на основаниях и в порядке, установленными гражданским законодательством РФ.

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

### **14. Заключительные положения**

14.1. Устав утверждается Общим собранием и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица (либо, в случае утверждения в новой редакции Устава зарегистрированного Товарищества – с даты принятия решения Общим собранием).

14.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на Общем собрании в порядке, установленном Уставом Товарищества и гражданским законодательством РФ. Изменения и дополнения к Уставу Товарищества подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству РФ.