

Утвержден решением общего  
собрания собственников  
помещений многоквартирного дома  
по адресу:  
г. Хабаровск, ул. Краснореченская,  
дом 165А, проводимого в форме  
очно-заочного голосования  
Протокол № \_\_ от \_\_\_\_\_ 2020 г.

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«СИРИУС»**

## Содержание

1. Общие положения .....	3
2. Термины и определения.....	3
3. Общее имущество.....	5
4. Цели и предмет деятельности .....	6
5. Права и обязанности Товарищества .....	7
6. Членство в Товариществе .....	9
7. Права и обязанности членов Товарищества .....	9
8. Органы управления и контроля Товарищества .....	10
9. Общее собрание членов Товарищества.....	11
10. Правление Товарищества.....	12
11. Председатель правления Товарищества.....	14
12. Ревизионная комиссия .....	14
13. Средства и имущество Товарищества .....	14
14. Хозяйственная деятельность Товарищества.....	15
15. Реорганизация и ликвидация Товарищества.....	15
16. Заключительные положения.....	16

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Сириус», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме с кадастровым номером 27:23:0050505:52 г. Хабаровска.

1.2. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «Сириус».

1.3. Сокращенное название Товарищества: ТСЖ «Сириус».

1.4. Местонахождение (фактический адрес) Товарищества: Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Краснореченская, дом 165А.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность (коммерческую деятельность приносящую прибыль) в соответствии с требованиями действующего законодательства. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений, общего собрания членов товарищества и Уставом Товарищества.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати, угловой штамп, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.

1.9. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в комплекс недвижимого имущества, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет субсидий из бюджета муниципального образования на содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги в соответствии с законодательством Российской Федерации и Хабаровского края, а также иной помощи из других источников финансирования.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.11. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, федеральным законодательством, законами Хабаровского края, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству, а при наличии договоров с органами исполнительной власти также и этими договорами.

## 2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Товарищество** - Товарищество собственников жилья «Сириус», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Член Товарищества** - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

**Многokвартирный дом (МКД)** - расположенный по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Краснореченская, дом 165А, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

**Помещение** - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

К общему имуществу относятся: обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы в которых имеются инженерные коммуникации; иное, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства; иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества.

Доля собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассчитывается как соотношение площади, принадлежащего ему помещения, к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Коммунальные услуги** - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

**Обслуживающие организации** - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** – услуги, предоставляемые обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

**Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за жилое помещение** - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. Общее имущество**

3.1. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения в данном 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 многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.2. Общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения в комплексе недвижимого имущества.

Общее имущество в многоквартирном доме может быть застраховано от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

3.3. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на их общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

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

3.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме нового собственника помещения в данном доме (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника данного помещения.

3.7. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.8. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

#### **4. Цели и предмет деятельности**

4.1. Товарищество создается с целью совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

4.2. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

4.3. 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 РФ и настоящим уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества, либо общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4. Предметом деятельности Товарищества является:

- 1) управление комплексом недвижимого имущества, содержание и ремонт общего имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) обеспечение или организация обеспечения собственников помещений коммунальными и прочими услугами;
- 3) организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений при принятии таких решений общим собранием собственников помещений;
- 4) строительство или организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества;
- 5) сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества и находящегося в собственности Товарищества, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников;
- 6) 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;
- 7) исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции комплекса недвижимого имущества,

заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;

- 8) проведение мероприятий по содержанию, благоустройству и озеленению придомовой территории, принадлежащей Товариществу;
- 9) 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;
- 10) осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством;
- 11) представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

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

5.1. Товарищество имеет право:

5.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор 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.

5.1.2. Определять план финансовой деятельности (смету) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и Хабаровского края.

5.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы) на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе устанавливать различный размер платежей и взносов для собственников жилых и нежилых помещений.

5.1.4. Пользоваться кредитами банков и иными заемными средствами с согласия общего собрания собственников помещений и в порядке, и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

5.1.5. Выполнять за отдельную плату работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им дополнительные услуги.

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

5.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, в том числе заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций с неопределенным кругом лиц;
- 2) надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и объектов и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

- 5) требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах;
- б) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

5.1.9. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с принятым решением на общем собрании собственников помещений в таком доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

5.1.10. Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

5.1.11. Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5.1.12. Осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность (если такая деятельность будет иметь место) лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует таким целям.

5.1.13. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, уплате обязательных платежей и взносов, Товарищество собственников недвижимости в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, полного возмещения причиненных ему этим неисполнением убытков.

5.1.14. В случае неоплаты или неполной оплаты за техническое обслуживание помещения, в сроки, установленные Уставом, производить отключения дополнительных услуг (домофон, антенна и др.) без предупреждения и без перерасчетов по данным услугам. По задолженности за жилищно-коммунальные услуги более 3 (трёх) месяцев производить отключение электроэнергии в помещении неплательщика до полного погашения долга.

5.2. Товарищество обязано:

5.2.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также Устава Товарищества.

5.2.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

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

5.2.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

5.2.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

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

5.2.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

5.2.8. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное, техническое и экологическое состояние общего имущества в многоквартирном доме и на придомовой территории;

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

5.2.10. Представлять законные интересы собственников помещений, связанные с использованием общим имуществом, в государственных органах власти, органах местного



самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

## **6. Членство в Товариществе**

6.1. Членами Товарищества являются собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, а также юридические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения, входящие в комплекс недвижимого имущества.

6.2. Членство в Товариществе возникает с момента подачи собственником (жилого, нежилого) на имя Председателя правления Товарищества заявления о членстве в Товариществе.

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

6.4. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

6.5. 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 прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

## **7. Права и обязанности членов Товарищества**

7.1. Член Товарищества обязан:

7.1.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, правила пользования жилыми помещениями, правила внутреннего распорядка Товарищества.

7.1.2. Соблюдать требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

7.1.3. Нести расходы по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества в многоквартирном доме, оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

7.1.4. Для своевременного и корректного начисления платы за коммунальные услуги подавать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета не позднее 25 (двадцать пятого) числа расчетного месяца.

7.1.5. Не позднее 10 (десятого) числа, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых Товариществом до 3 (третьего) числа этого месяца, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.1.6. Уведомлять правление Товарищества о предстоящей перепланировке и переустройстве помещения, принадлежащего ему на праве собственности, в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений.

7.1.7. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

7.1.8. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

7.1.9. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения

работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

7.1.10. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

7.1.11. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

7.1.12. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

7.1.13. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

7.1.14. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;

7.1.15. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему Помещения;

7.1.16. Знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

7.1.17. Исполнять другие обязанности, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством, а также требования, установленные общим собранием членов Товарищества.

7.2. Член Товарищества имеет право:

7.2.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

7.2.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

7.2.3. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

7.2.4. Сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности. В случае сдачи в наем или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщать об этом в правление Товарищества.

7.2.5. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе.

7.2.6. Завещать в установленном порядке принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

7.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

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

8.1. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества и Правление Товарищества.

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

8.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

8.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

## 9. Общее собрание членов Товарищества

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

В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания.

9.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава в новой редакции;
- 2) Принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение ликвидационного баланса;
- 3) Избрание правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) Образование и использование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества, строительства новых объектов, а также утверждение отчетов об их использовании;
- 6) Принятие решения о получении, использовании заемных средств, а также порядке их возврата, в том числе банковских кредитов;
- 7) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) Утверждение: годового плана содержания и ремонта общего имущества (сметы доходов и расходов Товарищества) на год, отчетов об исполнении таких плана и смет, годового отчета о деятельности правления, отчета ревизионной комиссии;
- 9) Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) Принятие и изменение по представлению председателя Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества;
- 11) Другие вопросы, предусмотренные жилищным законодательством.

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

9.4. Порядок организации и проведения общего собрания:

9.4.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости, размещается на информационном стенде подъездов Товарищества или направляется членам Товарищества по средствам электронной почты на адреса, указанные в заявлениях. Уведомление размещается и отправляется не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания.

9.4.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.5. Товарищество собственников недвижимости правомочно проводить общее собрание в форме очного, заочного и очно-заочного голосования или с использованием системы.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании членов товарищества в данном доме,

пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме

9.6. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет председатель Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

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

В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания.

9.7. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2), 6), 7) пункта 9.2, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.8. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании.

9.9. Ежегодное общее собрание членов Товарищества проводится не позднее окончания второго квартала года, следующего за отчетным годом, по инициативе правления.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано:

- по инициативе правления;
- члена (-ов) Товарищества;
- ревизионной комиссии.

Общее собрание собственников данного многоквартирного дома вне зависимости от их членства в Товариществе может быть созвано по инициативе любого собственника помещения в этом доме.

9.10. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений правлением или членом Товарищества, по инициативе которого было созвано собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в каждом подъезде дома на доске объявления не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний Товарищества и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в помещении правления Товарищества либо подведомственны председателю и хранятся в месте по его усмотрению.

## **10. Правление Товарищества**

10.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

10.2. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

10.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок, установленный Уставом Товарищества, но не более чем на 2 года. Полномочия правления признаются действительными до момента переизбрания.

По окончании срока избрания любой член правления, ранее действующего правления может быть переизбран на новый срок.

10.4. Состав правления избирается в количестве не более 8 (восьми) человек из числа членов Товарищества. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества

собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

10.5. Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться как в письменной, так и в устной форме, как до, так и во время проведения собрания.

10.6. Председатель правления избирается правлением Товарищества из его состава сроком на два года, правление Товарищества вправе провести досрочные перевыборы председателя на срок действия выбранного правления.

10.7. Любой член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

При досрочном выходе из состава правления любого члена правления производятся довыборы на очередном общем собрании членов Товарищества на срок действия выбывшего члена правления в форме, утвержденной настоящим Уставом.

10.8. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества в том числе заключать договоры на предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме, заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций с неопределенным кругом лиц, заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества.

10.9. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается председателем Товарищества в сроки, установленные Уставом Товарищества.

10.10. Первое заседание правления проводится в сроки не позднее 10 дней со дня избрания правления.

10.11. Заседания правления должны созываться не реже 1 раза в 3 месяца.

10.12. Заседание правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом. Члены Товарищества могут ознакомиться с протоколами заседания правления и прочими документами, относящимися к учредительным документам Товарищества в порядке и на условиях, утвержденных правилами внутреннего распорядка.

10.13. Обязанности правления.

В обязанности правления Товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление финансового плана (сметы) Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному правлению.
- 10) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

10.14. По решению правления Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на председателя Товарищества.

10.15. Правление вправе распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

## **11. Председатель правления Товарищества**

11.1. Председатель правления Товарищества избирается правлением Товарищества из его состава сроком на два года. Полномочия председателя правления признаются действительными до момента переизбрания.

По окончании срока избрания ранее действующий Председатель правления может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний может быть неограниченно.

При досрочном сложении полномочий Председателя правления новый Председатель избирается правлением Товарищества из его состава на срок действия выбранного на данный момент правления.

11.2. Председатель правления Товарищества должен иметь высшее образование и опыт руководящей работы.

11.3. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.4. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

## **12. Ревизионная комиссия**

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года в количестве 2 (два) человека. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

12.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества отчет о соответствии финансового плана (сметы) финансовому отчету, заключение о соответствии размеров обязательных платежей и взносов за соответствующий год;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12.4. Общее собрание вправе принять решение об аудиторской проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

## **13. Средства и имущество Товарищества**

13.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

13.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, в том числе взносов на специальные фонды (п. 13.3 Устава);
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий из бюджета муниципального образования на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Хабаровского края;
- 4) заемных средств под конкретные цели Товарищества;
- 5) прочих поступлений.

13.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в нем могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

Специальные фонды могут состоять из:

- 1) взносов членов Товарищества на конкретные цели;
- 2) средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества;
- 3) других источников.

Специальные фонды могут расходоваться на следующие цели:

- 1) благоустройство помещений, относящихся к общему имуществу и придомовой территории;
- 2) капитальный ремонт;
- 3) строительство и реконструкцию хозяйственных и иных объектов;
- 4) благотворительные цели;
- 5) организацию, проведение праздничных и иных мероприятий;
- 6) другие.

13.4. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества.

В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств увеличение расходов против финансового плана (сметы) в текущем году по решению правления должно быть проверено ревизионной комиссией и при подтверждении целесообразности этого увеличения расходы должны быть включены в финансовый план следующего года.

## **14. Хозяйственная деятельность Товарищества**

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

14.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- 1) обслуживание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме и на принадлежащем земельном участке;
- 3) сдача в аренду, в наем общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) другие виды работ.

14.3. Доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества, на основании решения общего собрания членов Товарищества.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества.

## **15. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством.

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

15.3. Товарищество ликвидируется:

- 1) по решению общего собрания;
- 2) в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 3) по решению общего собрания в связи с изменением способа управления согласно Жилищному кодексу Российской Федерации;
- 4) по решению суда;
- 5) в случае выхода из состава членов Товарищества более 50% собственников помещений дома.

15.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.

15.5. Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

## **16. Заключительные положения**

16.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Устава в новой редакции.

16.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании (если не предусмотрено иное).

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и Хабаровского края и подлежат государственной регистрации.

16.3. Настоящий Устав составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую силу.

16.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником помещений в многоквартирном доме - членом Товарищества.