

ХОГЫЛ  
2011

## **УТВЕРЖДЕНО**

Общим собранием домовладельцев

**от 22 февраля 2003 года**

**с изменениями и дополнениями,  
утвержденными Общими собраниями  
членов ТСЖ «Герцена-1»**

от 02 октября 2004 года,

от 22 апреля 2006 года,

от 19 февраля 2011 года.

от 19 апреля 2011 года.

# **УСТАВ**

Товарищества собственников жилья

# **«Герцена-1»**

г. Мытищи Московской области

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Герцена 1», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается по решению общего собрания домовладельцев от 8 февраля 2003 года, Протокол № 1, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О товариществах собственников жилья».

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Герцена - 1». Сокращенное наименование: ТСЖ «Герцена-1».

1.3. Место нахождения Товарищества: 141011, Московская область, г. Мытищи, ул. Герцена, дом 1 корпус 2.

Место нахождения Товарищества подразумевает место нахождения исполнительного органа Товарищества.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках Российской Федерации, круглую печать со своим наименованием, может иметь угловой штамп, бланки и другие реквизиты юридического лица.

### 1.5. Основные понятия:

- **Помещение** - единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанной с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.
- **Кондоминиум** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом/дома и иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых/нежилых целей (помещения), находятся в собственности граждан/юридических лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников жилых/нежилых помещений в здании.
- **Общее имущество собственников жилых/нежилых помещений в здании** - общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические помещения, крышные котельные, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.  
Общее имущество в кондоминиуме обслуживающее более одного здания находится в общей долевой собственности всех домовладельцев.
- Домовладелец - собственник помещения, принадлежащего ему на праве собственности.
- **Член Товарищества собственников жилья** - домовладелец, которому на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в кондоминиуме, добровольно вступивший в Товарищество.

## 2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений, созданное в целях:

- совместного управления и обеспечения надлежащей эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;
- реализации прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности;
- сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;
- распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными и прочими бытовыми услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией. (Правила утверждаются Общим собранием членов Товарищества);
- исполнения роли коллективного заказчика (от лица домовладельцев) на работы по эксплуатации, ремонту и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и разделом 6 настоящего Устава;
- представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов Товарищества.

### **3. Правовой статус Товарищества**

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с жилищным и гражданским законодательством, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами Московской области и Уставом Товарищества.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

### **4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в кондоминиуме**

4.1. Объектами собственности домовладельцев являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и / или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Домовладельцы осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского и жилищного законодательства.

4.3. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом, находящимся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие домовладельцам, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4.5. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещение в кондоминиуме.

4.6. По соглашению домовладельцев (достигнутому в соответствии с жилищным и гражданским законодательством) объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

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

Доля участия каждого домовладельца жилого помещения пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в квадратных метрах общей площади согласно свидетельству о праве на собственность, при этом:

- в подвальных помещениях - общей площади помещения с коэффициентом 0,3 и с округлением дробной части до двух знаков после запятой;
- в иных нежилых помещениях - общей площади помещения с коэффициентом 0,7 и с округлением дробной части до двух знаков после запятой;
- в любых нежилых помещениях, используемых для коммерческих целей - общей площади помещения.

4.8. Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.9. Доля участия по решению Общего собрания членов Товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности домовладельцев, если на Общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.11. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества, находящегося в общей долевой собственности.

4.12. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между домовладельцами и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

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

### 5.1. Средства Товарищества могут составлять:

- **вступительные взносы** - денежные средства внесенные членами Товарищества на организационные расходы на оформление документации;
- **членские взносы** (в т. ч. обязательные платежи) - денежные средства ежемесячно вносимые нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и / или нежилых помещений на управление, содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества, предоставляемые коммунальные услуги согласно Сметы Товарищества ежегодно утверждаемой Общим собранием членов Товарищества;
- **целевые взносы** - денежные средства дополнительно (по решению общего собрания членов Товарищества) вносимые нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и / или нежилых помещений на покрытие убытков, образовавшихся в результате нанесения ущерба общему имуществу по причине форс-мажорных обстоятельств; а также на приобретение (создание) объектов общего пользования;
- **бюджетные поступления** - передаваемые Товариществу государственные и муниципальные дотации на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсации за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иные предусмотренные дотации;
- **разница между денежными поступлениями и расходами** образовавшаяся в результате хозяйственной деятельности Товарищества, направленная на осуществление целей и задач Товарищества;
- прочие поступления.

5.2. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в банковские учреждения либо использовать их иным способом, утверждаемым решением общего собрания членов Товарищества.

5.3. По решению Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества целям и задачам.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей домовладельцев и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности, домовладельцев и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых домовладельцам, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом.

5.5. Домовладельцы своевременно оплачивают расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества, водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.6. Учреждение целевых взносов на любые дополнительные расходы Товарищества может быть произведено только при условии утверждения их общим собранием членов Товарищества.

5.7. Общее собрание ежегодно при утверждении финансово-хозяйственного плана (Сметы Товарищества) определяет обязанности всех домовладельцев в отношении регулярных платежей и взносов.

5.8. Домовладельцы обязаны производить регулярные платежи и взносы на управление, содержание и ремонт общего имущества, оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством не позднее 20 числа текущего месяца за прошедший месяц.

## **6. Хозяйственная деятельность Товарищества**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества и направлено на содержание и улучшение общего имущества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

6.2. Предметом хозяйственной деятельности Товарищества является:

- управление жилищным фондом и нежилыми помещениями, обслуживание, эксплуатация, обеспечение сохранности и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме и общего имущества; находящегося в долевой собственности;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- обеспечение собственников жилых и/или нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и/или нежилых помещений коммунальными и прочими бытовыми услугами;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

6.3. Разница между денежными поступлениями и расходами образовавшаяся в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе.

Разница между денежными поступлениями и расходами может быть направлена на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

## **7. Членство в товариществе**

7.1. Членами Товарищества могут стать любые домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в кондоминиуме и которые добровольно приняли решение о вступлении в Товарищество.

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

7.3. Членство в Товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших в письменном виде добровольное желание вступить в Товарищество и оплативших вступительные взносы, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

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

7.5. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица и отчуждением имущества членство в Товариществе прекращается.

7.6. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти Гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

7.7. Домовладелец вправе прекратить членство в Товариществе, письменно уведомив об этом Товарищество.

## 8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.

8.1.3. Составлять финансово-хозяйственный план (Смету Товарищества) на год, определяющий необходимые расходы по управлению, текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, благоустройство территории.

8.1.4. По решению Общего собрания членов Товарищества, учреждать целевые взносы и специальные отчисления в резервный фонд Товарищества для осуществления уставной деятельности Товарищества.

8.1.5. Устанавливать на основе утвержденного Общим собранием членов Товарищества годового финансово-хозяйственного плана (Сметы Товарищества) размеры вступительных взносов, членских взносов (в т. ч. обязательных платежей), целевых взносов и иных специальных отчислений для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

8.1.6. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу (не входящие в состав общего имущества), а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.7. 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 домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

8.1.8. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом/домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме/домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества и домовладельцев.

8.1.9. Вправе требовать от собственников помещений и иного недвижимого имущества установление права Ограниченного пользования (сервитута) частью их собственности, которая необходима для обслуживания общего имущества.

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие Жилищному кодексу Российской Федерации и Уставу Товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых действующим законодательством прав и интересов домовладельцев, Товарищество имеет право:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества и имущества Товарищества какому-нибудь лицу или лицам;

- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений земельные участки для осуществления строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.3. В случае неисполнения домовладельцами их обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе предъявить требование (в том числе в судебном порядке) по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен и возмещению убытков, возникших в связи с задолженностью по обязательным платежам, и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом Товарищества, Сметой Товарищества и Общим собранием членов Товарищества.

### **9. Обязанности Товарищества**

#### **9.1. Товарищество обязано:**

9.1.1. Выполнять требования нормативных правовых актов Российской Федерации, а также Устава Товарищества.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

9.1.4. Обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

9.1.5. В лице Председателя Правления Товарищества выступать коллективным заказчиком от имени домовладельцев на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) общего имущества. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и интересов всех домовладельцев при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долей участия.

9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять интересы домовладельцев в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.8. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

9.2. Товарищество обязано собрать Общее собрание домовладельцев, если доля участия (доля голосов) членов Товарищества составляет менее 10% общего числа долей участия (долей голосов) всех домовладельцев, с повесткой дня о ликвидации Товарищества.

### **10. Права членов Товарищества и домовладельцев**

#### **10.1. Член Товарищества имеет право:**

10.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя (доверенное лицо), а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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



10.1.3. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.4. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями, в рамках установленных жилищным и гражданским законодательством.

10.1.5. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.6. Прекратить членство в Товариществе, письменно уведомив об этом Товарищество.

10.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

#### 10.2. Домовладелец имеет право:

10.2.1. Самостоятельно, без согласования с членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями, в рамках установленных жилищным и гражданским законодательством.

10.2.2. Возмещать за счет средств Товарищества Расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.2.3. Производить через расчетный счет Товарищества оплату обязательных платежей и взносов, установленных законодательством, Уставом Товарищества, Сметой Товарищества и Общим собранием членов Товарищества.

10.2.4. Присутствовать на Общих собраниях членов Товарищества без права голоса.

10.2.5. Обращаться в Правление Товарищества по интересующим их вопросам.

10.2.6. Выступать инициаторами Общего собрания домовладельцев для решения вопроса о выборе или изменении выбранного способа управления многоквартирным домом/домами в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации Общее собрание домовладельцев собирается:

- по инициативе домовладельцев;
- по решению Правления членов Товарищества;
- по требованию органа местного самоуправления.

10.2.7. Вступить в члены Товарищества, письменно уведомив об этом Товарищество и заплатив вступительные взносы..

10.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

## **11. Обязанности домовладельцев и членов Товарищества**

### 11.1. Домовладельцы и члены Товарищества обязаны:

11.1.1. Соблюдать Устав Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания собственных жилых и/или нежилых помещений, общего имущества и придомовой территории.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать своевременное внесение денежных средств, необходимых для покрытия затрат, связанных с управлением, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, в том числе своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере установленном Общим собрание членов Товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.5. Использовать собственную недвижимость, в том числе жилые и/или нежилые помещения, в соответствии с их назначением, нормами жилищного и гражданского законодательства и с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества.

11.1.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.8. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости для обеспечения эксплуатации и ремонта объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, общему имуществу домовладельцев, либо имуществу Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды или на основании иных договоренностей.

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации и Уставом Товарищества.

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

### 12.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

### 12.3. Органом контроля Товарищества является :

- Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

## **13. Общее собрание членов Товарищества**

13.1. Общее собрание членов Товарищества созывается не менее одного раза в год.

Годовое (отчетное) Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления или Ревизионной комиссии, членов Товарищества, обладающих более 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию органа местного самоуправления.

Общее собрание проводится, как правило, в заочной форме путем письменного опроса всех членов Товарищества по вопросам повестки дня.

Общее собрание может быть проведено в очной форме в том случае, если инициатор проведения такого собрания представит в Правление Товарищества опросный лист, с подписями членов Товарищества, изъявивших желание принять участие в собрании в очной форме. При этом число голосов членов Товарищества, подписавших опросный лист, должно составлять более 50% от общего числа голосов членов Товарищества. Опросный лист должен содержать Ф.И.О., адрес и паспортные данные членов Товарищества и быть представлен не позднее 10 дней до даты проведения собрания в Правление Товарищества.

13.2. Члены Товарищества заблаговременно информируются о проведении Общего собрания путем размещения на досках объявлений информационных листов с указанием предполагаемой повестки дня, даты и места проведения собрания.

Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества, с утвержденной повесткой дня, должно быть размещено на досках объявлений около каждого подъезда многоквартирного дома/домов не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества так же может быть направлено Правлением или инициатором созыва Общего собрания, в письменной форме по почте, по факсу или электронной почте, а также может быть вручено члену Товарищества лично в руки.

13.3. В Уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания, утвержденная Правлением Товарищества или иным инициатором созыва собрания.

13.4. Каждый член Товарищества имеет право вносить свои предложения по повестке дня Общего собрания, но не позднее, чем за 10 дней до его проведения. Предложения должны быть переданы в письменном виде в Правление и/или инициаторам созыва внеочередного Общего собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в утвержденной повестке дня, и отражены в Уведомлении о проведении Общего собрания.

Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.

При голосовании по организационным вопросам: выборы председателя, секретаря и счетной комиссии Общего собрания и т.п., каждый член Товарищества имеет один голос.

13.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители (доверенные лица), обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества

По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 13.7.2 - 13.7.5 настоящего Устава, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения Общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 10-и и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания. В этом случае Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества должно быть размещено на досках объявлений около каждого подъезда многоквартирного дома/домов не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

13.6. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия избирается Председатель собрания. Для ведения протокола собрания избирается Секретарь собрания. Для подсчета голосов членов Товарищества избирается Счетная комиссия.

Принимаемые Общим собранием решения оформляются протоколом, подписанным Председателем и Секретарем собрания.

Решения Общего собрания членов Товарищества, принятые в установленном Уставом порядке, являются обязательными для всех домовладельцев, в том числе для тех членов Товарищества, которые не приняли участия в голосовании независимо от причин.

13.7. К исключительной компетенции Общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом.

13.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества, в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых действующим законодательством прав и интересов всех домовладельцев.

13.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.6. Определение направлений использования разницы между денежными поступлениями и расходами образовавшейся в результате хозяйственной деятельности Товарищества.

13.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.8. Избрание Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий. Правление избирается по принципу представительства от каждого дома.

13.7.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана (Сметы Товарищества) и отчета о его выполнении.

13.7.10. Утверждение размера и периодичности вступительных взносов, членских взносов (в т. ч. обязательных платежей), целевых взносов и иных специальных отчислений для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

13.7.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления общим имуществом управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления.

13.7.14. Принятие и изменение Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

13.7.15. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Правил внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда.

13.7.16. Определение размера вознаграждения членам Правления и Ревизионной комиссии (ревизору) Товарищества.

13.8. Общее собрание членов Товарищества может решать и иные вопросы, в том числе вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

13.9. По вопросам, затрагивающим права и интересы домовладельцев конкретного дома или подъезда проводить раздельное голосование, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов остальных домовладельцев. Результаты голосования являются обязательными для органов управления Товарищества.

## **14. Правление Товарищества**

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением товарищества. Правление Товарищества (далее - Правление) вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

14.2. Правление избирается на 2 года из числа членов Товарищества Общим собранием. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель может быть избран членом Правления.

14.3. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя Правления (далее - Председателя) и заместителя (заместителей) Председателя.

14.4. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

14.4.2. Осуществление контроля за своевременным внесением домовладельцами утвержденных Общим собранием членов Товарищества обязательных платежей и взносов.

Правление обязано принимать необходимые, законные меры воздействия для погашения домовладельцами задолженностей по платежам.

Правление вправе принимать решения о взыскании задолженностей в судебном порядке, с одновременной компенсацией Товариществу расходов на юридические услуги за счет должников, вплоть до имущественных претензий.

14.4.3. Составление годового финансово-хозяйственного плана (Сметы Товарищества), смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию Товарищества.

14.4.4. Рассмотрение проектов договоров и их утверждение.

14.4.5. Представительство Товарищества как юридического лица во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Представительство домовладельцев как коллективного собственника во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.7. Управление многоквартирным домом/домами в кондоминиуме или заключение договоров на управление им/ими.

14.4.8. Осуществление контроля за ведением списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.9. Созыв и организация проведения Общего собрания.

14.4.10. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.

14.4.11. Правление информирует членов Товарищества о принятых решениях.

14.4.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

14.5. Правление имеет право:

14.5.1. Распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденным Общим собранием членов Товарищества годовым финансово-хозяйственным планом. (Сметой Товарищества).

14.5.2. Письменно, без созыва Общего собрания членов Товарищества, информировать домовладельцев об изменении размеров обязательных платежей на коммунальные услуги если в течение финансового года изменятся установленные нормативно-правовыми актами тарифы на электро-, газо-, водоснабжение и водоотведение и вывоз бытовых отходов. А также изменять тариф на техобслуживание пропорционально тарифам на электроснабжение мест общего пользования.

14.5.3. Назначать исполняющего обязанности Председателя Правления из членов Правления.

14.6. Заседание Правления созывается Председателем или заместителем Председателя Правления, или по инициативе членов Правления.

На заседании Правления избирается председатель и секретарь заседания. 14.7. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.8. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться Председателем в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. При планировании проведения внеочередных заседаний, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания

14.9. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем простого большинства членов Правления.

14.10. Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять простого большинства членов Правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

14.11. При заключении договора с управляющей организацией Правление может передать часть своих функций этой управляющей организации.

14.12. Решения Правления оформляются протоколом, подписанным председателем и секретарем заседания Правления и являются обязательными для всех домовладельцев и сотрудников Товарищества.

## **15. Председатель Правления**

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

Переизбрание Председателя и освобождение его от полномочий в случае не надлежащего исполнения им должностных обязанностей осуществляется по решению Правления.

При отсутствии Председателя по решению Правления назначается исполняющий обязанности Председателя Правления.

15.2. Председатель либо исполняющий его обязанности действует от имени Товарищества - юридического лица, а также от имени коллективного собственника - домовладельцев без доверенности.

15.3. Председатель либо исполняющий его обязанности подписывает платежные документы, утвержденные Правлением договора и совершает иные действия, определенные уставной деятельностью Товарищества

15.4. Если Общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании кондоминиума, то Председатель вместе с Правлением разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания Правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

15.5. Председатель имеет право сложить с себя полномочия Председателя и выйти из состава Правления, направив письменное уведомление Правлению. Возникшая на должность Председателя вакансия может быть заполнена по решению Правления. Избранный или назначенный таким образом Председатель остается в должности до истечения срока полномочий того Председателя, на смену которому он пришел.

## **16. Ревизионная комиссия (ревизор)**

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества, Общее собрание членов Товарищества избирает Ревизионную комиссию или Ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается Общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (Ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год. Составляет заключение по годовым отчетам и балансам.

16.4.2. Представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

16.4.4. Проводит внеплановые ревизии по поручению Общего собрания или по собственной инициативе.

16.4.5. Уполномочена созвать внеочередное Общее собрание Товарищества, если возникла угроза существенным интересам Товарищества или выявлены злоупотребления Правления и/или Председателя.

## **17. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

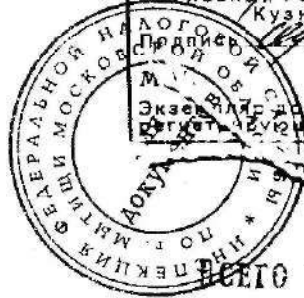
17.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и Уставом Товарищества.

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

Копия

ИФНС России № 50093  
Выдано Свидетельство о  
государственной регистрации  
29 апреля 2011 году  
ОГРН/ГРН 1035005571298  
Главный госналогинспектор  
Кузнецова О.В. 12115029034052

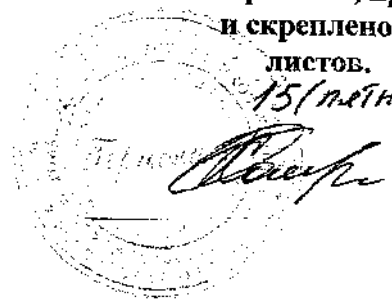
Экземпляр документа хранится в  
регистратуре



Всего пронумеровано и скреплено  
печатью 15 листов  
подпись

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
листов.

15 (пятнадцать)



Холмова О.И.