

10746 13

Идентификационный документ юридического лица ОГРН 1145543046626  
 в новой редакции представлен при внесении в ЕГРЮЛ записи от 15.05.19  
 за ГРН 1105543306957  
 Межрайонная ИФНС России № 12 по Омской области  
 Должность главный инспектор  
 ФИО Ларина  
 Подпись Ларина

Утвержден  
 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме  
 Протокол № 1 от 11.11.2014 г.  
 Внесены изменения  
 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме  
 Протокол № 16 от 28.08.2018 г.

Председатель собрания:  
Д.В. Софьяновский  
 Секретарь собрания:  
Б.В. Сазанский

**УСТАВ  
 ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
 «ШТИЛЬ»**

г. Омск  
 2019 г.

## 1. Общие положения

1.1. **Товарищество собственников недвижимости «Штиль»**, в дальнейшем именуемое «Товарищество», является некоммерческой корпоративной организацией и создано собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 15 по ул. 25 лет Октября в г. Омске в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и других нормативно-правовых актов.

1.2. Полное фирменное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «Штиль»**.

Сокращенное фирменное наименование Товарищества: **ТСН «Штиль»**.

1.3. Место нахождения Товарищества: 644121. г. Омск, ул. 25 лет Октября, д. 15.

1.4. Товарищество создано на неограниченный срок.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

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

## 2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в общей собственности или в общем пользовании членов Товарищества;
- совместного управления общим имуществом;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- предоставления коммунальных услуг установленным законом лицам;
- осуществления иной деятельности, направленной на совместное владение, пользование и распоряжение общим имуществом.

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

2.3. Товарищество собственников недвижимости может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обеспечение совместного использования общего имущества;
- содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- оформление прав на объекты недвижимости;
- охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;
- содержание и благоустройство прилегающей территории;
- текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;
- строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- ведение реестра собственников и владельцев недвижимости.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

## 3. Права и обязанности товарищества собственников недвижимости

3.1. Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления многоквартирным домом и иные договоры обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию

многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;

- устанавливать на основе принятой на год сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- выполнять работы для собственников недвижимости в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 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.

3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников недвижимости Товарищество также вправе:

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

3.3. В случае неисполнения собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

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

3.5. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- осуществлять управление многоквартирным домом;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости 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 недвижимости общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников недвижимости 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 государственного жилищного надзора;
- представлять в органы государственного жилищного надзора в течение 3 (трех) месяцев с момента государственной регистрации внесенных изменений в Устав Товарищества 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;
- создавать объединения (ассоциацию, союз) Товариществ с другими Товариществами для представления и защиты общих интересов.

#### **4. Членство в Товариществе**

- 4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимости на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 4.2. Лица, приобретающие недвижимость в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.
- 4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость.
- 4.4. 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.
- 4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные 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, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 4.6. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса, сроки его оплаты определяются решением Общего собрания.
- 4.7. Члены Товарищества вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.
- 4.8. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.
- 4.9. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи соответствующего заявления о вступлении в члены Товарищества.

#### **5. Права и обязанности членов Товарищества и собственников недвижимости не являющихся членами Товарищества**

- 5.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости в многоквартирном доме имеют право:
  - самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, пользоваться, владеть, и распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью;
  - участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
  - вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
  - получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, Управляющего, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
  - присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
  - получать от органов управления Товарищества информацию о его деятельности в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Уставом и действующим жилищным законодательством, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
  - предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
  - знакомиться со следующими документами:
    - 1) уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
    - 2) реестром членов Товарищества;
    - 3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
    - 4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
    - 5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
    - 6) протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
    - 7) документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников недвижимости в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников недвижимости в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
    - 8) технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;
    - 9) иными предусмотренными действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями

Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

5.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости обязаны:

- содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;
- использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- соблюдать требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и его Правления;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания многоквартирного дома и придомовой территории;
- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение члену Правления, Управляющему Товарищества или любому другому лицу, уполномоченному Правлением Товарищества, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества;
- своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, а также своевременно производить оплату коммунальных услуг;

За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных платежей должники на неоплаченные в срок суммы обязаны уплатить пени, в размере, установленном действующим законодательством. Пени начисляется за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

- вносить обязательные платежи независимо от использования или не использования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;
- уплата платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их преемников в отношении права собственности на жилое и/или нежилое помещение, и правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника;
- в случае продажи собственником принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, собственник обязан предоставить покупателю сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества;
- не нарушать права и интересы других собственников помещений по пользованию общим имуществом;
- возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо его арендатором, общему имуществу, имуществу других собственников или самого Товарищества.

5.3. Члены Товарищества также обязаны:

- принимать участие в работе общего собрания членов Товарищества лично или через представителя;
- вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества и/или Правлением Товарищества.

## **6. Общее имущество собственников недвижимости в многоквартирном доме**

6.1. Собственникам недвижимости в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) 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);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) 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;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные

на указанном земельном участке объекты.

6.2. Собственники недвижимости в многоквартирном доме владеют, пользуются и в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

6.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников недвижимости в данном доме путем его реконструкции.

6.4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.

В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники недвижимости сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома.

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника недвижимости в этом доме следует судьбе права собственности на указанную недвижимость.

При переходе права собственности на недвижимость в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такой недвижимости.

6.6. Собственник недвижимости не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- 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 указанную недвижимость.

6.7. Собственники недвижимости несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

6.8. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник недвижимости в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

## **7. Органы управления Товарищества**

7.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов - собственников недвижимости многоквартирного дома, указанного в пункте 1.3. статьи I настоящего Устава.

7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества, которое является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

## **8. Общее собрание членов Товарищества**

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности Правления товарищества;

- 11) утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
  - 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
  - 13) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
  - 14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
  - 15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.
- 8.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- 8.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается на информационном стенде в каждом подъезде многоквартирного дома. Уведомление размещается на информационном стенде не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 8.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 8.6. Очередное общее собрание членов Товарищества проводится не ранее, чем через один месяц и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания финансового года в сроки, установленные решением общего собрания. Очередное общее собрание Товарищества созывается Правлением Товарищества.
- 8.7. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества.
- 8.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества.
- 8.9. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7 пункта 8.2 настоящего Устава, 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.
- 8.10. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.
- 8.11. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме Председателем Правления, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.
- 8.12. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся у Председателя Правления Товарищества расположенного по адресу: 644121, г. Омск, ул. 25 лет Октября, д. 15.
- 8.13. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников недвижимости в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.
- 8.14. В случае если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия его членов для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в пункте 8.8 настоящего Устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).
- 8.15. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до

даты окончания их приема.

8.16. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется им как лично, так и через своего представителя.

8.17. Представитель члена Товарищества на общем собрании членов Товарищества действует на основании доверенности на голосование, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185.1 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

8.18. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, которое пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, исчисляя это количество в метрах квадратных из соотношения 1 кв. метр - 1 голос. Дробная часть голоса, превышающая 0,5 кв.м, площади, предоставляет члену Товарищества на один дополнительный голос. По каждому вопросу повестки дня член Товарищества голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

8.19. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

## **9. Правление и Председатель Правления Товарищества**

9.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на два года. Количественный состав Правления определяется общим собранием членов Товарищества.

9.3. Членом Правления Товарищества 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 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.

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

9.5. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем не реже 1 раза в 6 месяцев.

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

9.7. В обязанности правления Товарищества собственников недвижимости входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества 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 реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

9.8. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Правления Товарищества и определяет порядок выплаты ему вознаграждения. Председатель Правления Товарищества избирается сроком на два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления,

имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.9. Председатель Правления Товарищества 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 Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

## **10. Управляющий делами Товарищества**

10.1. Управляющий делами Товарищества действует исключительно в интересах членов Товарищества и собственников недвижимости многоквартирного дома, не являющихся членами Товарищества.

10.2. Управляющий делами Товарищества на основании контракта с Товариществом, действует по доверенности от имени Товарищества в отношениях с третьими лицами.

10.3. Заключает от имени Товарищества договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, а также с собственниками недвижимости, не являющимися членами Товарищества.

10.4. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления Товарищества штатное расписание; от имени Товарищества нанимает, контролирует и увольняет штатный персонал Товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

10.5. Подготавливает необходимые справки членам Товарищества, собственникам недвижимости в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление таких справок устанавливается решением Правления Товарищества.

10.6. Обеспечивает ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Товарищества.

10.7. Управляет текущей хозяйственной деятельностью в многоквартирном доме.

10.8. Составляет годовой бюджет, смету доходов и расходов на каждый финансовый год, составляет годовой отчет о финансово-хозяйственной деятельности и предоставляет их членам Правления Товарищества для утверждения общим собранием членов Товарищества.

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

11.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников недвижимости не могут входить члены правления товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **12. Средства и имущество Товарищества**

12.1. Товарищество является собственником своего имущества.

12.2. 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.

12.3. 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.

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

### **13. Прекращение деятельности Товарищества**

13.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения, преобразования) либо ликвидации.

13.2. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

13.3. Товарищество по решению общего собрания собственников недвижимости может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

13.5. Ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации. Общее собрание собственников недвижимости обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников недвижимости.

13.6. При условии наступления оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.

13.7. Ликвидация Товарищества считается завершённой с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.