

**УТВЕРЖДЕН:**

общим собранием собственников помещений  
в многоквартирном доме по адресу:

г. Москва, Карамышевская набережная, д.48, корп.2

Протокол № от «»\_\_\_\_\_20\_\_ года

**УСТАВ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«Утёс»**

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1.** «ТСЖ» было создано решением общего собрания соинвесторов (будущих собственников ) помещений (жилых и нежилых) многоквартирного дома по адресу: 123154, г.Москва , Карамышевская набережная, д.48,корп.2 (Протокол № 2 общего собрания соинвесторов от 18 мая 2007 года).
- 1.2.** Местонахождение товарищества (место нахождения правления товарищества): г .Москва , Карамышевская набережная, д.48, корп.2., помещение правления на первом этаже.
- 1.3.** Товарищество создано без ограничения срока деятельности.
- 1.4.** Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
- 1.5.** Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.
- 1.6.** Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, в отношении которой её члены имеют корпоративные (членские) права.
- 1.7.** Члены товарищества вправе утвердить регулирующие корпоративные отношения, внутренний регламент и иные внутренние документы, которые не являются учредительными документами.
- 1.8.** Товарищество приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие от его имени (п. 1 ст. 182 ГК РФ), в соответствии с законом, иными правовыми актами и настоящим Уставом.

## **2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 2.1.** Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданным с целью:
- 1)** совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
  - 2)** обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
  - 3)** осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
  - 4)** обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
  - 5)** осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 2.2.** Товарищество может осуществлять приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано.

## **3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

- 3.1.** Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные

лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

**3.2.** Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

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

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

**3.6.** Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее – специальный счет), и на сформированные за счет взносов на капитальный ремонт проценты (начисленные кредитной организацией за пользование денежными средствами на специальном счете и уплаченные в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов).

#### **4.**

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

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

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

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

**4.4.** Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее

имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

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

## **5.**

### **СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**5.1.** Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

**5.2.** Достаточный и необходимый объём работ по содержанию общего имущества определяется перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием собственников многоквартирного дома. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, должен быть не меньше минимального перечня, установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290.

**5.3.** Расходы за содержание и ремонт общего имущества определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло, и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате обязательных платежей и взносов, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах, выставление платежных документов на оплату обязательных платежей и взносов, а также иные необходимые действия, осуществляемые для обеспечения надлежащего содержания.

## **6.**

### **ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

**6.1.** Товарищество вправе:

1) заключать договоры снабжения коммунальными ресурсами, договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иные договоры с организациями и физическими лицами в интересах и за счет собственников помещений в качестве их представителя (ст. 182 ГК РФ);

2) 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 Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

**6.2.** В случаях, 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;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства РФ в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 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 их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства РФ от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

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

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

## 7.

### ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

**7.1.** Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 3) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 4) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 5) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления и третьими лицами.

**7.2.** В соответствие со стандартами, изложенными в постановлении Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», товарищество, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, также обязано:

- 1) осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);

- 2) осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;
- 3) раскрывать информацию о деятельности товарищества в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями Жилищного законодательства РФ;
- 4) начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- 5) оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме не позже 3-го числа месяца, следующего за расчетным;
- 6) осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- 7) вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по своевременному и полному внесению обязательных платежей и взносов.

## 8.

### ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

**8.1.** Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

**8.2.** На основании решения общего собрания членов товарищества доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, созданные по решению общего собрания членов товарищества.

## 9.

### ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

**9.1.** Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество, поданном в правление товарищества.

**9.2.** Членом товарищества вправе стать любой собственник помещения в многоквартирном доме, после возникновения у него права собственности на это помещение и ознакомления с положениями настоящего Устава.

**9.3.** Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

**9.4.** Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.

**9.5.** Реестр членов товарищества должен содержать сведения, позволяющие

идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**9.6.** Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.5 Устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

## **10.**

### **ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

**10.1.** Члены товарищества вправе:

- 1) участвовать в управлении делами ТСЖ;
- 2) в случаях и в порядке, предусмотренными законом и Уставом, получать информацию о деятельности ТСЖ и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией;
- 3) обжаловать решения органов ТСЖ, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, предусмотренными законом;
- 4) требовать, действуя от имени ТСЖ (п. 1 ст. 182 ГК РФ), возмещения причиненных ТСЖ убытков (ст. 53.1 ГК РФ);
- 5) оспаривать, действуя от имени ТСЖ (п. 1 ст. 182 ГК РФ), совершенные сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 ГК РФ, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок ТСЖ.

**10.2.** Член ТСЖ, требующий возмещения причиненных ТСЖ убытков (ст. 53.1 ГК РФ), признания сделки ТСЖ недействительной или применения последствий недействительности сделки, должен принять разумные меры по заблаговременному уведомлению других членов ТСЖ и в соответствующих случаях о намерении обратиться с такими требованиями в суд, а также предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу.

**10.3.** Члены ТСЖ, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к иску о возмещении причиненных ТСЖ убытков (ст. 53.1 ГК РФ) либо к иску о признании недействительной совершенной ТСЖ сделки, либо о применении последствий недействительности сделки, в последующем не вправе обращаться в суд с тождественными требованиями, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

**10.4.** Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

**10.5.** Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

**10.6.** Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) Устав товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества.
- 2) реестр собственников помещений и список членов товарищества;

- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также решения собственников помещений в многоквартирном доме в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные внутренние документы товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

## **11.**

### **ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

#### **11.1.** Член ТСЖ обязан:

- 1) своевременно и в полном объеме вносить обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и оплатой коммунальных услуг;
- 2) не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности ТСЖ;
- 3) участвовать в принятии корпоративных решений, без которых ТСЖ не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- 4) подчиняться корпоративным решениям, принятым в установленном законом или Уставом порядке;
- 5) не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда ТСЖ;
- 6) не совершать действия (бездействия), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано ТСЖ.

#### **11.2.** Члены ТСЖ могут нести и другие обязанности, предусмотренные законом или Уставом.

**11.3.** Не допускать складирования принадлежащих ему вещей (и любых иных объектов, включая, но не ограничиваясь строительными материалами, креслами, шкафами и т.п.) в местах общего пользования. В случае, если в результате действий по складированию вещей собственника или иного пользователя помещения – был причинен вред Товариществу (наложение административного взыскания, гражданская ответственность и т.п.), то владелец данного имущества обязан возместить вред Товариществу в течение 10 дней с момента выставления счета. Совершеннолетние собственники помещений, являющиеся законными представителями несовершеннолетних, обязаны возместить вред, причиненный несовершеннолетними общему имуществу, управление которым осуществляет Товарищество, в течение 10 дней с момента выставления счета.

## **12.**

### **СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**



**12.1.** В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

**12.2.** Средства товарищества состоят из:

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

**12.3.** На основании решения общего собрания членов товарищества 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 расчетном счете, в соответствии с финансовым планом (сметой) товарищества.

### **13.**

#### **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ВЗНОСЫ**

**13.1.** Обязательные платежи и взносы являются целевыми взносами на осуществление уставной деятельности товарищества.

**13.2.** Члены товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества.

**13.3.** Собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом.

**13.4.** Отсутствие указанных в пункте 13.3 Устава договоров, не освобождает собственников помещений, не являющихся членами товарищества, от обязанности оплачивать обязательные платежи и взносы.

**13.5.** Собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, в соответствии с пунктом 8 статьи 138 Жилищного кодекса РФ выступают по отношению к товариществу в роли доверителей.

**13.6.** Размер платы собственников помещений, не являющихся членами товарищества, равен размеру обязательных платежей и взносов членов товарищества.

### **14.**

#### **ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

**14.1.** Высшим органом управления товариществом является общее собрание членов товарищества.

**14.2.** В ТСЖ создаются единоличный исполнительный орган (председатель правления ТСЖ) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление ТСЖ).

**14.3.** По решению общего собрания членов ТСЖ полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

**14.4.** Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор) либо

назначенный аудитор (аудиторская организация или индивидуальный аудитор).

## **15. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**15.1.** 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, а также председателя правления товарищества из числа членов правления 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.

**15.2.** Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

## **16. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**16.1.** Годовое общее собрание членов товарищества должно быть проведено в период с 1 января по 31 марта года, следующего за отчетным.

**16.2.** Проводимые помимо годового общего собрания членов товарищества являются внеочередными.

**16.3.** Общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе:

- 1) правления товарищества;
- 2) ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 3) членов товарищества, обладающих не менее чем 10% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

**16.4.** Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется каждому члену Товарищества по электронной почте. Допустимо размещать уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества в местах, доступных для всех собственников помещений: на первом этаже, лифтовых холлах паркинга, лифтах, на информационных стендах многоквартирного дома и т. п., а также путем размещения уведомления с использованием любых каналов связи, мессенджеров WhatsApp, Telegram и ГИС ЖКХ.

**16.5.** Способ уведомления определяется правлением товарищества.

**16.6.** Уведомление направляется (размещается) не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

**16.7.** В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание, форма, место, время проведения собрания и повестка дня общего собрания, а также указывается место для ознакомления с документами, которые будут утверждаться на общем собрании и дата, до которой следует сдать счетной комиссии бюллетени для голосования.

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

**16.9.** Общее собрание проводится путем совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, либо в очно-заочной форме.

**16.10.** В случае проведения собрания в очно-заочной форме собрание оно проводится в два этапа:

- 1) пришедшие на очную часть собрания члены товарищества заполняют бюллетени для голосования и передают их счетной комиссии;
- 2) те члены товарищества, которые не смогли принять участие в очной части собрания, вправе заполнить бюллетени для голосования и сдать их счетной комиссии.

**16.11.** Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия).

**16.12.** Общее собрание правомочно, если в нем принимали участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов членов товарищества.

**16.13.** При отсутствии кворума инициатор собрания назначает новую дату, место и время проведения собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 10 суток и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

**16.14.** Общее собрание ведет председатель правления или член правления, уполномоченный решением большинства голосов членов правления. При отсутствии членов правления председательствующий может быть избран из членов товарищества.

**16.15.** При проведении собрания в очной форме для ведения протокола собрания избирается Секретарь собрания, а для подсчета голосов избирается счетная комиссия.

**16.16.** Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2 и 6 пункта 15.1 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.

**16.17.** Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются члены товарищества, заполнившие бюллетени для голосования, которые получены счетной комиссией до даты окончания их

приема.

**16.18.** Решения, принятые общим собранием членов товарищества, доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения сообщений об этом в информационной системе ГИС ЖКХ, на информационных досках в подъездах дома не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

**16.19.** Решения общего собрания членов товарищества, принятые в установленном порядке, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании.

**16.20.** Решения общего собрания членов товарищества оформляется протоколом, который хранится в товариществе бессрочно. Неотъемлемой частью протокола являются бюллетени для голосования и протоколы счетной комиссии. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания. Протоколы ведутся сквозной нумерацией.

**16.21.** В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

**16.22.** В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов ТСЖ;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, подписавших протокол.

## 17.

### **ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**17.1.** Правление товарищества, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, подготавливает предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения на годовом общем собрании членов товарищества в следующем порядке:

- 1) разрабатывает проект перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – перечень работ и услуг) и годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) рассчитывает и обосновывает финансовые потребности, необходимые для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- 3) подготавливает предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- 4) подготавливает предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме;
- 5) обеспечивает ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организует предварительное обсуждение этих проектов.

## 18.

### НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ РЕШЕНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

**18.1.** Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания.
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия.
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении.
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ).

**18.2.** Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

**18.3.** Решение собрания вправе оспорить в суде член ТСЖ, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения. Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

**18.4.** Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенных неблагоприятных последствий для этого лица.

**18.5.** Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для членов ТСЖ.

**18.6.** Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно членов ТСЖ о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Члены ТСЖ, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

**18.7.** Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

**18.8.** Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случаях, когда оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все члены ТСЖ;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

## 19.

### ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

**19.1.** 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. (в соответствии с требованиями Жилищного законодательства РФ).

**19.2.** Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок не более чем на два года.

**19.3.** Правление товарищества избирает из своего состава председателя правления.

**19.4.** 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 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.

**19.5.** Правление товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

**19.6.** Кандидатуры членов правления может выдвинуть любой член товарищества как письменно, так и устно при подготовке к проведению очередного общего собрания членов товарищества.

**19.7.** Если собственником помещения является юридическое лицо, то членом правления может быть его уполномоченный представитель.

**19.8.** Членом правления становится кандидат, набравший более пятидесяти процентов голосов членов товарищества, принявших участие в голосовании. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества в нечетном количестве не менее 3 (трех) и не более 7 (семи) членов Товарищества.

**19.9.** Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

**19.10.** На первом заседании члены правления избирают из своего состава председателя правления, если он не был избран на общем собрании членов товарищества.

**19.11.** Член правления вправе в любой момент выйти из состава правления на основании заявления, поданного председателю правления товарищества. В этом случае по решению оставшихся членов правления из числа членов товарищества назначается временно исполняющий обязанности члена правления до даты избрания нового члена правления в установленном порядке. Если член правления пропустил пять заседаний без уважительной причины, то правление вправе исключить его из членов правления.

**19.12.** Заседание правления товарищества созывается председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в 9 месяцев.

**19.13.** Заседание правления товарищества может быть проведено путем совместного присутствия членов правления для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также в очно-заочной форме.

**19.14.** Заседания правления в очно-заочной форме проводятся в порядке, аналогичном порядку проведения собраний членов товарищества (п. 16.10 Устава).

**19.15.** Заседание правления может быть созвано любым из членов правления либо членом ревизионной комиссии (ревизором) по вопросам, указанным в уведомлении, направляемом каждому члену правления под расписку.

**19.16.** Присутствующие на заседании члены правления расписываются в листе регистрации.

**19.17.** Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании либо приславших, в установленный срок, заполненные бюллетени для голосования.

**19.18.** В случае равенства голосов членов правления голос председателя правления товарищества является решающим.

**19.19.** Заседание правления товарищества считается состоявшимся, если в голосовании приняло участие более пятидесяти процентов от общего числа членов правления товарищества.

**19.20.** Член правления не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

**19.21.** Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления, подписываются председателем и секретарем правления товарищества.

**19.22.** В протоколе по вопросам, поставленным на голосование, при подсчете голосов: «За», «Против», «Воздержался» указывается количество проголосовавших.

## 20.

### ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

**20.1.** В обязанности правления товарищества входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением собственниками помещений и членами товарищества 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 выполнения функций по содержанию, ремонту и управлению многоквартирным домом и их увольнение;
- 6) заключение договоров снабжения коммунальными ресурсами, на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иных договоров, заключаемых товариществом с организациями и физическими лицами в интересах и за счет собственников помещений в качестве их представителя;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) рассмотрение заявлений, жалоб и предложений собственников помещений и членов товарищества;
- 10) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

## 21.

### ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

**21.1.** Председатель правления товарищества избирается членами правления на срок не более двух лет. После истечения указанного срока полномочия председателя правления прекращаются. (в соответствии с требованиями Жилищного законодательства РФ).

**21.2.** Переизбрание председателя и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления товарищества.

**21.3.** Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления. Имеет право давать указания и распоряжения работникам товарищества, исполнение которых обязательно.

**21.4.** Председатель правления товарищества:

- 1) действует без доверенности от имени товарищества;
- 2) подписывает платежные документы;
- 3) совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения правлением товарищества, общим собранием собственников помещений или членов товарищества;

4) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества Положение об оплате труда, Правила внутреннего трудового распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, иные внутренние документы товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товариществ.

**21.5.** При отсутствии председателя правления, а также в иных случаях, когда председатель правления не может исполнять свои обязанности, его функции временно может исполнять любой член правления, выбранный большинством голосов членов правления.

## **22.**

### **РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)**

**22.1.** Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества. Состав ревизионной комиссии (ревизор) при создании товарищества может быть определен общим собранием собственников. (в соответствии с требованиями Жилищного законодательства РФ).

**22.2.** Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

**22.3.** Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

**22.4.** Член ревизионной комиссии вправе в любой момент выйти из состава ревизионной комиссии на основании заявления, поданного председателю ревизионной комиссии. В этом случае по решению оставшихся членов ревизионной комиссии из числа членов товарищества назначается временно исполняющий обязанности члена ревизионной комиссии до даты избрания нового члена ревизионной комиссии в установленном порядке.

**22.5.** Если члены ревизионной комиссии (ревизор) отказываются выполнять свои обязанности, по решению правления для проведения ревизии приглашается аудитор (аудиторская организация или индивидуальный аудитор).

**22.6.** Размер вознаграждения членам ревизионной комиссии (ревизору) либо приглашенному аудитору определяется решением правления товарищества.

## **23.**

### **УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ. ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ**

**23.1.** Учетная политика товарищества для целей бухгалтерского и налогового учета на очередной год утверждается решением правления не позже 31 декабря текущего года.

**23.2.** Бухгалтерский учет ведется таким образом, чтобы обеспечить отдельный учет обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных платежей, и выручки от реализации товаров (работ, услуг), полученных, соответственно, в рамках уставной деятельности и в рамках хозяйственной деятельности товарищества.

**23.3.** Для каждого собственника помещения, занесенного в реестр собственников помещений в многоквартирном доме, создается лицевой счет для аналитического учета



операций по обязательствам собственника перед товариществом и об исполнении этих обязательств.

**23.4.** Лицевые счета ведутся на отдельных листах (карточках) либо в виде электронной базы данных (файлов, реестров), сформированных с использованием средств вычислительной техники. В реквизитах лицевых счетов отражаются: дата совершения операции, номер документа, вид операции, номер корреспондирующего счета, суммы, остаток и другие реквизиты.

**23.5.** Финансовый план (смета доходов и расходов) на очередной год должен быть составлен и подписан членами правления товарищества до 31 марта года следующего за текущим годом.

**23.6.** В финансовом плане отражаются запланированные на очередной год 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 законом и Уставом товарищества цели.

**23.7.** Для обеспечения эффективного управления и реализации уставных целей, правление товарищества ежеквартально осуществляет анализ исполнения финансового плана (сметы доходов и расходов) товарищества.

## 24.

### ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО. ХРАНЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

**24.1.** Товарищество обязано хранить следующие документы:

- 1) учредительные документы товарищества, а также внесенные в учредительные документы товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения, и документы, подтверждающие государственную регистрацию товарищества;
- 2) реестр собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества;
- 3) протоколы собраний собственников помещений и членов товарищества, протоколы заседаний правления товарищества;
- 4) техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом;
- 5) годовые планы содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчеты о выполнении таких планов (перечни работ и услуг);
- 6) финансовые планы (сметы доходов и расходов) товарищества и отчеты о выполнении таких планов;
- 7) годовые отчеты о деятельности правления товарищества;
- 8) заключения и акты проверок ревизионной комиссии (ревизора), или привлеченного аудитора;
- 9) иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

**24.2.** Товарищество хранит документы, указанные в пункте 24.1 Устава, по месту нахождения правления товарищества.

## 25.

### РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

**25.1.** Реорганизация товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

**25.2.** Реорганизация ТСЖ (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению квалифицированного большинства членов товарищества.

**25.3.** Суд по требованию члена ТСЖ, голосовавшего против принятия решения о реорганизации ТСЖ или не принимавшего участия в голосовании по данному вопросу, может признать реорганизацию несостоявшейся в случае, если решение о реорганизации

не принималось членами ТСЖ, а также в случае представления для государственной регистрации юридических лиц, создаваемых путем реорганизации, документов, содержащих заведомо недостоверные данные о реорганизации.

## **26.**

### **ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

**26.1.** Ликвидация товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

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

## **27.**

### **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**27.1.** Изменения в Уставе товарищества либо Устав товарищества в новой редакции, утвержденные общим собранием членов товарищества, вступают в силу с даты их государственной регистрации.