

**УТВЕРЖДЕН**  
Решением общего собрания членов  
ТСЖ «Комсомолка»

Протокол № 11 от «20» января 2014 г.

**УСТАВ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«КОМСОМОЛКА»**

г. Уссурийск  
2014 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Комсомолка», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями гражданского законодательства Российской Федерации и других законодательных и нормативных актов на основании решения общего собрания собственников жилья многоквартирного жилого дома по адресу: г. Уссурийск, ул. Комсомольская, 30 (Протокол собрания № 5 от «29» ноября 2009 г.)
- 1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Комсомолка». Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Комсомолка».
- 1.3. Местонахождение товарищества: 692512, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Комсомольская, 30.

## 2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 2.1. Товарищество собственников жилья «Комсомолка» (далее - «Товарищество»), признается некоммерческой организацией, объединившей собственников помещений в многоквартирном доме № 30 по ул. Комсомольской для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, созданное в целях:
  - 1) реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке, распоряжению общим имуществом;
  - 2) сохранения и приращения недвижимости общего имущества, находящегося в общей долевой собственности;
  - 3) распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
  - 4) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
  - 5) обеспечения коммунальными услугами собственников, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
  - 6) обеспечения соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
  - 7) заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
  - 8) проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
  - 9) получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Товариществу и под гарантии государственных и муниципальных органов;
  - 10) осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных главой 13 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 6 настоящего Устава;
  - 11) представления общих интересов собственников в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
  - 12) защиты прав и интересов Товарищества.

## 3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА.

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» а также законодательными актами субъектов РФ и Уставом Товарищества.

- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 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 НАХОДЯЮЩЕЕСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ.**

- 4.1. Объектами собственности в многоквартирном доме являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.2. Собственники осуществляют право владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.
- 4.3. Доли собственников в праве на общее имущество многоквартирного дома не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения.
- 4.4. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.
- 4.5. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов на общих собраниях собственников.
- 4.6. Доля участия каждого собственника в общей долевой собственности многоквартирного дома пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, размер которых определяется в квадратных метрах общей площади.
- 4.7. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.
- 4.8. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности домовладельцев, если на общем собрании собственниками не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества Товариществом как его собственности.
- 4.9. Любой собственник (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:
  - данные о наличии или об отсутствии задолженности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения;
  - сведения о залоге помещений;
  - сведения о страховании общего долевого имущества многоквартирного дома;
  - сведения о любых известных капитальных затратах, которые собственники собираются произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.Кроме того, в дополнение к этим сведениям сообщается, где можно ознакомиться с текстом устава Товарищества.
- 4.10. Бремя расходов собственников по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, определяется в соответствии с пунктами 4.5,4.6,4.7,4.8 настоящего Устава.

- 4.11. Не использование собственниками принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 4.12. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

## **5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПЬЛЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных взносов и иных взносов, определенных отдельным решением Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов и обязательных платежей собственников жилых и/или нежилых помещений для покрытия расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и оплату коммунальных услуг, предоставляемых через Товарищество;
- передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества дома, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, о также иных предусмотренных дотаций и субсидий;
- прочих поступлений.

5.2. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым на собрании Товарищества.

5.3. По решению собрания Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.

5.4. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества многоквартирного дома и оплату коммунальных услуг, предоставляемых через Товарищество;

5.5. Собственники наниматели и арендаторы оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им через Товарищество коммунальные услуги. Собственники также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

5.6. Начисления и сборы собственников на любые дополнительные расходы Товарищество может производить при условии утверждения их Общим собранием.

5.7. Товарищество ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет своим решением размер обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливает сроки и процедуру их внесения и приема.

5.8. Члены Товарищества обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.9. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься собственниками и приниматься Товариществом вместе с обязательными платежами.

- 5.10. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

## **6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.**

- 6.1. Товарищество, как некоммерческая организация, вправе осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Федеральным законом №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» и настоящим Уставом.
- 6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:
- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого общего имущества многоквартирного дома;
  - эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
  - реконструкция, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества многоквартирного дома;
  - сдача в аренду, в наем, либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества;
- 6.3. Доход, получаемый в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Федеральным законом №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

## **7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.**

- 7.1. Членами Товарищества являются Собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения дома и которые выразили свое волеизъявление быть членами Товарищества.
- 7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в Товариществе.
- 7.3. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.
- 7.4. Интересы несовершеннолетних собственников представляют их родители, опекуны или попечители.
- 7.5. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям 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 соответствующее помещение.
- 7.7. Собственники вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» в пределах распоряжения этим имуществом
- 7.8. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества обязаны выполнять законные требования Товарищества.
- 7.9. Член товарищества вправе прекратить членство в Товариществе, написав заявление о выходе из Товарищества.

## **8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.**

### 8.1. Товарищество имеет право:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов и не членов Товарищества;
- 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 настоящей главой и уставом товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей и 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;
- 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;
- 8) совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

### 8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства 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 от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия

### 8.3. В случае не исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

### 8.4. Товарищество собственников жилья 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.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

### 9.1. Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава товарищества;

- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) 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;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

10.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, в том числе получать информацию о деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления и контрольно-ревизионные органы Товарищества.
- 2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 3) получить данные о деятельности Товарищества, состоянию его имущества и производственных расходах.

## **11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

11.1. Члены Товарищества обязаны:

- 1) выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;
- 2) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Общим собранием, Правлением необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 3) устранить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников либо общему имуществу дома им самим 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;
- 4) использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных решением Общего собрания;
- 5) исполнять требования действующих на территории РФ Правил и норм по пользованию и содержанию помещений, пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории;
- 6) исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, 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.
- 12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

### **13. СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 13.1. Годовое собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по инициативе ревизионной комиссии, а также органа местного самоуправления. Собрание членов Товарищества проводится в формах предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 13.2. Объявление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья вывешивается на первом этаже на досках информации в доме № 30 по ул. Комсомольской. Объявление публикуется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.  
В объявлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание (если собрание проводится по инициативе не правления ТСЖ), место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 13.3. Каждый член Товарищества имеет право участвовать в Собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.
- 13.4. Собрание правомочно если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Собрания принимается более 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены Товарищества, кроме случаев предусмотренных п.13.9 настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех членов Товарищества по вопросам повестки дня (заочная форма Собрания). Вновь назначенное Собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.
- 13.5. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.
- 13.6. Собрание ведет Председатель Правления или избранный собранием председатель данного собрания. Решения Товарищества, принятые в пределах полномочий Товарищества, обязательны для всех Собственников, в том числе и для тех членов Товарищества, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
- 13.7. К компетенции Собрания членов Товарищества относятся:
  - 1) внесение изменений в устав товарищества;
  - 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
  - 3) избрание правления Товарищества или председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
  - 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества
  - 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
  - 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 финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
  - 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
  - 10) принятие и изменение правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников принятых в штат Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
  - 11) определение размера расходов на управление домом, в том числе и вознаграждения членов правления Товарищества;
  - 12) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными Федеральными законами.
- 13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления или председателя Товарищества
- 13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2,6,7 пункта 13.7 Устава решение принимается 2/3 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.

#### **14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 14.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья 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 собственников жилья.
- 14.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества сроком на два года.
- 14.3. Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава Председателя товарищества.
- 14.4. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.
- 14.5. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается Председателем в сроки, установленные уставом товарищества.
- 14.6. Заседание правления Товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение Правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.
- 14.7. Правление товарищества состоит не более чем из 7 (семи) человек. Состав Правления избирается собственниками жилых и нежилых помещений на Собрании Товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке.
- 14.8. В обязанности Правления Товарищества собственников жилья входят:
- соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
  - контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
  - составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
  - управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
  - наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
  - заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных, вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

14.9. Заседание Правления созывается его Председателем.

14.10. Заседание Правления признается полномочным при участии в нем большинства членов Правления.

14.11. Первое заседание Правления проводится в течение 10 дней после ежегодного собрания Товарищества.

14.12. Регулярные заседания Правления проводятся по графику, составленному Правлением, но не реже 1 раза в месяц и созываются Председателем Правления. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

14.13. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем Правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте, и в котором указывается время, место и тема повестки дня заседания.

14.14. При заключении договора с управляющей организацией Правление может передать все или часть своих функций этой управляющей организации.

## **15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

15.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается сроком на два года.

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

15.3. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

15.4. Председатель правления Товарищества собственников жилья разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, и положение об оплате их труда.

## **16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР).**

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Правления собрание Товарищества может избрать Ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается собранием Товарищества, не более чем на два года.

16.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, Председатель Товарищества.

16.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- проводит внеплановые ревизии по требованию любого из членов Правления;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и использованию обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим Собранием о своей деятельности;
- инициирует проведение внеочередного собрания Товарищества при обнаружении нарушений:

а) в деятельности Правления Товарищества, Председателя Товарищества,

- б) порядка заключения договоров на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд Товарищества;
- в) устава Товарищества;
- вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

## **17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится 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, Собрания Товарищества в случае изменения формы управления многоквартирным домом, физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.
- 17.3. 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.
- 17.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме или членов товарищества собственников жилья, принявшее решение о ликвидации юридического лица, назначает ликвидационную комиссию и уведомляет регистрирующий орган о формировании ликвидационной комиссии, о также о составлении ликвидационного баланса. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества.  
Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации Товарищества. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности а, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.
- 17.5. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.
- 17.6. При ликвидации Товарищества имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, направляется на обеспечение содержания, технической эксплуатации и ремонт многоквартирного дома, которым управляло Товарищество.
- 17.7. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а само Товарищество - прекратившим существование, после внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц о его ликвидации.

## **18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

- 18.1. Устав Товарищества собственников жилья утверждается Общим собранием собственников помещений и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

### **ТЕРМИНЫ:**

**Общее собрание** – собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводимое в соответствии со статьями 44,45,46,48 Жилищного Кодекса РФ.

**Собрание Товарищества** – собрание членов Товарищества собственников жилья проводимое в соответствии с Уставом Товарищества.

**Решение Товарищества** – решение, принятое органами управления Товарищества собственников жилья в пределах своих полномочий.

**Решение собственников** – решение, принятое на Общем собрании.

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, а также органы местного самоуправления, субъект РФ и Российская Федерация, имеющие на правах собственности жилое и/или нежилое помещение в данном многоквартирном доме.