

УТВЕРЖДЕН  
общим собранием собственников помещений  
в многоквартирном доме по адресу: г.Санкт-  
Петербург, Северный пр., дом 63, корпус 1  
от 20.06.2008

Протокол № 1

**УСТАВ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«ПЕНАТЫ»**

г. Санкт-Петербург

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «ПЕНАТЫ» (далее по тексту - Товарищество), создано для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества:

**полное:** Товарищество собственников жилья «ПЕНАТЫ»

**сокращенное:** ТСЖ «ПЕНАТЫ»

1.3. Место нахождения Товарищества: многоквартирный дом по адресу: 195257 Санкт-Петербург, Северный пр., дом 63, корп. 1.

1.4. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Северный пр., дом 63, корп. 1.

## 2. Цели и виды деятельности товарищества.

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, создано в целях:

обеспечения контроля за окончанием строительства многоквартирного дома и вводом его в эксплуатацию;

совместного управления и осуществления деятельности по реконструкции, содержанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, который входит в состав общего имущества товарищества;

организации обеспечения собственников жилых и нежилых помещений (пользователей) коммунальными услугами посредством заключения договоров с соответствующими службами городского хозяйства, организациями и предприятиями, действуя от имени и по поручению собственников помещений, и оплаты предоставляемых услуг за счет собственников;

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию в установленных законодательством пределах и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

обеспечения выполнения собственниками жилых и нежилых помещений в границах недвижимого имущества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории (далее - Правила);

обеспечения исполнения собственниками жилых и нежилых помещений своих обязанностей по участию в общих расходах товарищества;

взыскания убытков, причиненных товариществу, в том числе его членами;

защиты охраняемых законом гражданских прав и интересов членов товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в товариществе).

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

управление многоквартирным домом;

заключение от имени, за счет и исключительно в интересах членов товарищества, собственников жилых и нежилых помещений договоров, с целью обеспечения собственников и пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами, услугами по обеспечению санитарного, противопожарного, технического состояния дома и придомовой территории, услугами по содержанию и ремонту общего имущества;

выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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;

по поручению и за счет собственников жилых и нежилых помещений проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий собственников, пользователей жилых и нежилых помещений, а также третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;

представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

### **3. Правовой статус товарищества.**

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией - добровольное объединение собственников жилых и нежилых помещений для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества. Товарищество действует от имени, за счёт и исключительно в интересах членов товарищества и собственников помещений, расположенных в доме.

Средства, полученные товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества в виде дивидендов. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности товарищества, используются по решению общего собрания членов товарищества на уставную деятельность, не направленную на получение прибыли, а именно для оплаты общих расходов по обеспечению эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества

или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, ради которых создано товарищество.

3.2. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

3.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество может иметь печать с собственным наименованием, угловой штамп, свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, а также расчетные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

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

3.5. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством РФ, а в части жилищных правоотношений - законодательными актами Правительства Санкт-Петербурга.

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

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов товарищества.

Все недвижимое имущество, приобретенное товариществом на законных основаниях, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества.

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

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. **Общим имуществом** в многоквартирном доме являются - межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, мусоросборочные камеры, а также ограждающие несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование здания, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также помещения и иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома и служащие его использованию.

4.5. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.6. Общее имущество не подлежит отчуждению кому-либо, если отчуждение может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых 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 помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.9. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества.

4.10. Доля каждого собственника помещения в общем имуществе многоквартирного дома пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренных в квадратных метрах общей площади.

4.11 Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, других общих расходов товарищества пропорционально доле участия.

4.12. Член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия (1 голос = 1 кв.м.).

4.13. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

## **5. Средства и имущество товарищества.**

5.1. Средства товарищества состоят из:

целевых взносов (поступлений) – обязательных платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за предоставляемые ресурсоснабжающими организациями коммунальные услуги;

доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на уставную деятельность и на осуществление целей товарищества;

платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;

предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;

прочих поступлений.

5.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды (фонд текущих расходов, капитального ремонта, резервный фонд и др.), расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением товарищества.

## **6. Хозяйственная деятельность товарищества.**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление многоквартирным домом;

обслуживание, эксплуатация, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

предоставление услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;

выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;

сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества;

перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на обеспечение эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энерго-, тепло-, водоснабжения и / или по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

## **7. Членство в товариществе.**

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

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

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

7.4. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.5. Членство в товариществе прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;

с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;

с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица являющегося членом товарищества либо смерти гражданина являющегося членом товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

## **8. Права товарищества.**

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Действуя от имени, за счет и в интересах членов товарищества и собственников жилых и нежилых помещений заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов (целевых поступлений) и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затрат на капитальный ремонт и эксплуатацию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.3. Устанавливать размеры целевых платежей и взносов собственников для собственников пропорционально доле участия, на основе принятой на общем собрании членов товарищества Сметы.

8.1.4. Самостоятельно заниматься обслуживанием недвижимого имущества в многоквартирном доме, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.5. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом, принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

8.1.6. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.7. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственников жилья в управление.

8.1.8. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.9. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, товарищество может:

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по платежам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

## **9. Обязанности товарищества.**

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также Устава товарищества.

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

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

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.



9.1.5. 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.

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

Пресекать действия собственников помещений, третьих лиц, затрудняющих или препятствующих реализации права владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме;

9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор целевых платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.

9.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. Права членов товарищества.**

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.

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

10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

## **11. Обязанности членов товарищества.**

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества, принятые в пределах их компетенции.

11.1.2. Соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории, утверждаемые общим собранием собственников помещений. Обеспечить выполнение требований Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену товарищества помещения.

11.1.3. Вносить обязательные целевые платежи и (или) взносы, направляемые на оплату расходов на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на оплату коммунальных услуг и иных расходов, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества, действующим законодательством.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Не использование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества, находящегося в данном помещении, или для предотвращения возможного ущерба.

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

11.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения: о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества; о

страховании общего имущества в многоквартирном доме; о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

## **12. Органы управления товарищества**

12.1. Органами управления товарищества являются:

общее собрание членов товарищества;

правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

## **13. Общее собрание членов товарищества**

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

Общее собрание членов товарищества может проводиться как в форме открытого голосования, так и в форме заочного голосования.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

13.2. Информирование членов товарищества о дате и повестке дня общего собрания членов товарищества производится путем размещения информации на досках объявлений, расположенных при входе в подъезды и на досках, расположенных на первом этаже в подъездах.

13.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется членам товарищества в письменной форме путем рассылки в почтовые ящики. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.

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. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, собственников помещений в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

13.7.4. Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.

13.7.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

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

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

13.7.9. Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

13.7.14. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.7.1 - 13.7.7, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

13.10. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.11. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.12. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

#### **14. Правление товарищества**

14.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной форме не позднее, чем за 10 дней до проведения общего собрания по вопросу избрания членов правления товарищества.

Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

В случае, если до истечения сроков полномочий избранного состава правления, образуется вакансия, связанная с выбытием члена правления по каким-либо причинам, по решению специального заседания правления вакансия может быть заполнена. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которого он пришел.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных целевых обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени товарищества, за счёт и в интересах членов товарищества, а также собственников жилых и нежилых помещений, не являющихся членами товарищества.

14.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания общего имущества в многоквартирном жилом доме и увольнение их.

14.4.8. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.9. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.10. В исключительных случаях, с целью принятия оперативных действий, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества в многоквартирном доме, правление вправе перераспределить средства по целевым статьям бюджета.

14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

14.5. Заседание правления созывается его председателем не реже одного раза в квартал.

Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правления оформляются протоколом и подписываются всеми присутствующими на заседании членами правления.

14.6. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

### **15. Председатель правления.**

15.1. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества.

15.2. Председатель правления избирается на срок равный двум календарным годам правлением или общим собранием членов товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

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

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

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

16.4. Ревизионная комиссия:

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

### **17. Реорганизация и ликвидация товарищества.**

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

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.

Товарищество подлежит ликвидации в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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