

Ц - 18.03.20 142458А

УТВЕРЖДЕН:

Внеочередным общим собранием членов ТСН «Твардовского 12-2» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Москва, улица Твардовского, д. 12, корп. 2

(Утверждено Протоколом № 1 от 10 марта 2020 года)

**У С Т А В**  
**Товарищества собственников недвижимости**  
**«Твардовского 12-2»**

(новая редакция)

г. Москва

2020 год

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Твардовского 12-2», именуемое в дальнейшем «товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: 123458, город Москва, улица Твардовского, д. 12, корп. 2 для осуществления деятельности, направленной на достижение уставных целей.

1.2. Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Твардовского 12-2».

Краткое официальное наименование товарищества: ТСН «Твардовского 12-2».

1.3. Место нахождения товарищества: город Москва.

1.4. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: 123458, город Москва, улица Твардовского, д. 12, корп. 2.

1.5. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 123458, город Москва, улица Твардовского, д. 12, корп.2.

## 2. Цели и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным и Гражданским кодексами РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ, Уставом товарищества и внутренними Положениями товарищества, не ставящей своей основной целью получение прибыли.

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

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения, надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставления (обеспечения) коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в соответствие с положениями Жилищного, Гражданского кодексов Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов;
- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- организации проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений;
- строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений;
- защиты и представления общих интересов собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

- исполнения роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции комплекса недвижимого имущества, заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- представления интересов товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

### 2.3. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- заключение договоров энергоснабжения, водоснабжения, водоотведение газоснабжения и т.д. с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме
- заключение агентских договоров о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- заключение договоров аренды общего имущества многоквартирного дома;
- 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;
- 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 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;
- защиты прав и интересов членов товарищества;
- осуществление иных видов деятельности, не запрещенных законодательством РФ и соответствующих целям деятельности товарищества.

## **3. Правовой статус товарищества**

3.1. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке (кредитных организациях), штампы и бланки со своим наименованием, а также

эмблему (логотип), иметь официальный сайт в сети интернет и другие реквизиты и средства индивидуализации.

3.2. Товарищество создаётся без ограничения срока его деятельности.

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

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

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

4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами 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. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений или в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, крышная котельная, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. 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. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. 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.

4.9. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

## 5. Средства и имущество товарищества

5.1. Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества, установленных действующим законодательством или на общем собрании членов товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений (как членов товарищества, так и не членов товарищества) за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;

- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;

- платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- прочих поступлений.

5.2. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.3. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом, сметой товарищества, осуществляется правлением товарищества в рамках целевого расхода. Остаток неизрасходованных средств по одним статьям расходов (экономия) может переводится на другие статьи расходов.

## 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 эксплуатацией жилого и нежилого фонда;

- управление недвижимым имуществом;

- сдача в аренду, внаем части общего имущества жилого дома и придомовой территории;

- деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества;

- аренда транспортных, строительных и прочих машин и оборудования, в том числе без оператора;

- прочие виды хозяйственной деятельности соответствующих целям деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством.

6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

## 7. Права товарищества

7.1. Товарищество вправе:

7.1.1. 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, договорам об использовании общего имущества собственников помещений (операторами телефонной связи, провайдерами интернет связи и т.д.) и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.

7.1.2. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий 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 законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

7.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги.

7.1.4. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.

7.1.5. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

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

7.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

7.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

7.2.3. 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.

7.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

7.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

7.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников помещений, установленных действующим законодательством, в том числе расходах на

содержание и ремонт многоквартирного дома, оплате коммунальных платежей в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

7.4. 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.

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

## 8. Обязанности товарищества

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества.

8.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном действующем жилищным законодательством.

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

8.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.5. 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.

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

8.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8.1.8. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль в соответствии с действующим жилищным законодательством.

8.1.9. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль в соответствии с действующим жилищным законодательством, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

8.1.10. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания

членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и 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.

8.1.11. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

8.1.12. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **9. Членство в товариществе**

9.1. 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 с указанием Фамилии, Имя, Отчество, даты рождения, место рождения, телефоне, E-mail, сведения о государственной регистрации права собственности на жилое и/или нежилое помещение.

9.2. 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.

9.3. 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.

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

## **10. Права членов товарищества и собственников помещений МКД, не являющихся членами товарищества**

10.1. Члены товарищества и собственники помещений МКД, не являющиеся членами товарищества имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

10.2. Члены товарищества и собственники помещений МКД, не являющиеся членами товарищества имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены товарищества и собственники помещений МКД, не являющиеся членами товарищества имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- реестр членов товарищества;



- бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- получать в кредитных учреждениях выписки по расчётному счёту товарищества или расчётному счёту управляющей компании, открытого для многоквартирного дома.
- иные предусмотренные действующим законодательством, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

## **11. Обязанности членов товарищества и собственников помещений МКД, не являющихся членами товарищества**

11.1. Член товарищества и собственник помещений МКД, не являющийся членом товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме установленных действующим законодательством.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, установленные действующим законодательством и связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование 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 в принадлежащее им помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба представителям товарищества, наделенным соответствующими полномочиями, а также представителям эксплуатирующей организации.

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. Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.1 настоящего устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

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;
- председатель правления товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов.

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

13.1. Годовое Общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 (Шестьдесят) дней после окончания финансового года. Внеочередное очное собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе членов Товарищества, имеющих не менее 10 (Десяти) % от общего числа голосов на общем собрании членов Товарищества, Правления, а также Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.

Внеочередное заочное общее собрание членов Товарищества. Внеочередное заочное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе любого члена Товарищества, Правления, а также Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.

Организация проведения годового Общего собрания осуществляется Правлением Товарищества, в случае заключения договора управления с управляющей организацией, данная обязанность возлагается на управляющую организацию, в соответствии с п.11 ст. 162 ЖК РФ.

Организация внеочередного заочного Общего собрания осуществляется лицом, по инициативе которых созывается Общее собрание.

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

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) избрание Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;

- 3) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 4) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда восстановления и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 7) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 8) рассмотрение жалоб на действие Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
- 9) принятие и изменение, по предоставлению Председателя Правления Товарищества, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых вносит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 10) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;
- 11) переход на самоуправление;
- 12) иные вопросы, предусмотренные жилищным законодательством.

Решение общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к исключительной компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7 и 12 принимаются не менее чем 2/3 (Двумя третями) голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение по вопросам, в соответствии с пунктами 1, 3, 4, 5, 8, 9 и 11 принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

13.3. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

13.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме либо публикуется на информационных досках, расположенных на первом этаже каждого подъезда многоквартирного дома, не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочного голосования);
- дата, место, и время данного собрания, а в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны предаваться такие решения;

- повестка дня общего собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами которые будут представлены на общем собрании, и место или адрес, где можно с ними ознакомиться.

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

13.5. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном многоквартирном доме 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 членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества в данном многоквартирном доме, решение которых получены до даты окончания их приема.

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 многоквартирном доме;
- 3) решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

13.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% (Пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов.

При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание Товарищества.

Вновь назначенное Общее собрание Товарищества может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 (Тридцать) суток с момента несостоявшегося собрания.

13.7. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участие в голосовании независимо от причины.

13.8. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на Общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества как лично, так через своих представителей.

13.9. Представитель члена Товарищества на Общем собрании Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в нотариально – удостоверенной доверенности на голосование.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о предоставляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или местонахождения, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально. Доверенность может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. От доверителя – юридического лица доверенность выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этого юридического лица.

13.10. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании ТСН, пропорционально его доле в праве общей собственности на общедолевое имущество в данном многоквартирном доме.

13.11. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование,

засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членам Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

#### 14. Правление товарищества

14.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением Товарищества.

Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается общим собранием членов товарищества на срок два года. В случае, если по прошествии двух лет с момента избрания членов Правления на очередном общем собрании членов Товарищества новый состав Правления не избран, действующий состав Правления сохраняется на тот же срок.

14.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.4. Вакансии в Правлении могут быть заполнены по решению специального заседания Правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член Правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.5. Заседание Правления созывается его Председателем. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества жилья оформляется протоколом.

14.6. Членом правления товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

14.7. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.8. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

14.9. Правление товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.10. Заседание правления товарищества созывается председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Уведомление о проведении заседания правления товарищества направляется в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом) или вручается каждому члену правления под расписку или путём рассылки по e-mail или путём размещения на официальном сайте товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

14.11. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем с уведомлением за 3 дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указываются время, место, и тема повестки дня заседания.

14.12. Правление товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

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

14.14. При заключении договора с управляющей организацией Правление, с учетом экономической целесообразности, может передать часть своих функций этой управляющей организации, что должно быть отражено в соответствующих разделах договора и утверждено большинством членов Правления Товарищества.

## **15. Обязанности Правления товарищества**

15.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества.

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

15.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения.

15.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

15.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

15.6. Одобрение заключения договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

15.7. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

15.8. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества.

15.9. Назначение председателя правления товарищества.

15.10. Выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

## **16. Председатель правления товарищества**

16.1. Председатель правления товарищества избирается Правлением товарищества сроком на 2 (два) года. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

16.2. Председатель правления товарищества не имеет права открывать специальный счет без решения, принятого общим собранием членов товарищества, для хранения средств фонда капитального ремонта и иных специальных фондов (ч.5 п.2 ст.145 ЖК РФ).

16.3. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных действующим законодательством, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

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

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием сроком на 2 года.

17.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

17.6. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

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

17.8. Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## **18. Реорганизация и ликвидация товарищества**

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

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

18.3. 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.

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

#### **19. Заключительные положения**

19.1. Устав утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу со дня государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки и изменения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания членов товарищества о внесении изменений в устав товарищества и не могут противоречить законодательству Российской Федерации.



Межрайонная ИФНС России № 46  
по г. Москве

---

наименование регистрирующего органа  
В Единый государственный реестр юридических лиц

25 МАР 2020

№ \_\_\_\_\_ года

ИНН 1194746288 156

КПП 220770298 3101

Документ хранится в регистрирующем

---

НАЧ ОТДЕЛА  
Итого органа  
**ИЗЕТЬКИНА СА**

Инициалы

Подпись



Прошкнуровано и промаркировано  
(в индивидуальном) листов



*В. Новогарь*