

**УТВЕРЖДЕН :**

Решением общего собрания членов  
товарищества собственников жилья  
«Южногорская, 9»  
Протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_» ноября 2023г.

**У С Т А В**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«ЮЖНОГОРСКАЯ, 9»**

**(Новая редакция)**

**г. Екатеринбург**  
**2023г.**



## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Южногорская, 9», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», других нормативных актов и настоящего Устава.
- 1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Южногорская, 9».**  
Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: **ТСЖ «Южногорская, 9».**
- 1.3. Товарищество является видом товарищества собственников недвижимости, объединяющим собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Южногорская, дом № 9.
- 1.4. Местонахождение Товарищества – Свердловская область, г. Екатеринбург.
- 1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
- 1.7. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.
- 1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.9. Финансовый год Товарищества устанавливается с 1 января по 31 декабря.

## 2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 2.1. Основной целью Товарищества является управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.
- 2.2. Целями деятельности Товарищества являются:
  - 2.2.1. содействие в реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию, и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом многоквартирного дома;
  - 2.2.2. организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
  - 2.2.3. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, в том числе земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обслуживающие их сети инженерно-технического обеспечения и другие элементы инфраструктуры;
  - 2.2.4. обеспечение исполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в обязательных общих расходах Товарищества;
  - 2.2.5. обеспечение соблюдения членами товарищества, собственниками помещений, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территории;
  - 2.2.6. защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);

2.2.7. защита и представление общих интересов членов товарищества в отношениях с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления, в судах.

2.3. Основными видами деятельности Товарищества являются:

2.3.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2.3.2. заключение от своего имени и по поручению собственников договоров сорганизациями, обеспечивающих собственников в многоквартирном доме коммунальными услугами, водой, теплом, электроэнергией и иными услугами;

2.3.3. взыскание убытков, причинённых Товариществу;

2.3.4. содержание и благоустройство придомовых территорий;

2.3.5. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

2.3.6. обеспечение членов ТСЖ, а также остальных собственников, нанимателей жилых помещений, арендаторов жилых помещений многоквартирного дома с которыми заключены договоры, коммунальными и прочими услугами.

2.3.7. текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений.

2.3.8. предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.9. иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.4. Отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

2.5. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

3.1. Товарищество вправе:

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

3.1.2. 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

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

3.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

3.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

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

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

3.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

3.2.3. 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;
- 3.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков
- 3.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия
- 3.3. В случае неисполнения 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. 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.
- 3.4. Товарищество обязано:
- 3.4.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 3.4.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 3.4.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.4.4. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 3.4.5. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 3.4.6. 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;
- 3.4.7. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 3.4.8. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по договорам;
- 3.4.9. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 3.4.10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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;

#### **4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 4.2. Средства Товарищества состоят из:
- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
  - 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
  - 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

4.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

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

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

4.6. 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 настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

4.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается органами управления товарищества.

4.8. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

4.9. Товарищество вправе 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 нормами действующего законодательства и уставом товарищества цели.

4.10. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

4.11. Члены товарищества, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и (или) взносы, несут ответственность перед товариществом в виде уплаты пени в размере, установленном Жилищным кодексом от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

## **5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

5.1. Членам товарищества, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

5.1.1 помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

5.1.2 иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

5.1.3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

5.1.4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Члены Товарищества владеют, пользуются и, в установленных действующим законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

5.3. Доля члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения.

5.4. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

5.5. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

5.6. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

5.7. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5.8. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое 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 дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

5.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме.

## **6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.**

6.1. Членами товарищества в соответствии с нормами действующего законодательства могут быть физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме.

6.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

6.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны, попечители в установленном законодательством порядке.

6.4. Интересы юридических лиц – членов товарищества представляет соответствующий исполнительный орган юридического лица, действующий на основании устава, либо представитель юридического лица, действующий на основании выданной юридическим лицом доверенности.

6.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

6.6. 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.

6.7. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные 6.6. данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

6.8. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, либо смерти гражданина - члена Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество подачи заявления о вступлении в Товарищество.

6.9. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.10. Член Товарищества имеет право выйти из Товарищества с одновременным заключением договора о содержании и ремонте общего имущества Товарищества в соответствии с его долей в праве общей собственности на данное имущество. При этом выход члена Товарищества и отказ от заключения договора на пользование общим имуществом Товарищества не освобождает от обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с его долей в праве общей собственности на данное имущество в доме.

## **7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

7.1. Член Товарищества имеет право:

7.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

7.1.2. Созывать общее собрание членов товарищества.

7.1.3. Вносить предложения в Правление ТСЖ по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов, проведению внеочередных проверок ревизионной комиссии.

7.1.4. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

7.1.5. Вносить добровольные взносы и иные необязательные платежи.

7.1.6. Вносить предложения по решениям вопросов в повестке дня Общего собрания членов Товарищества.

7.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом

7.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

2) реестром членов Товарищества;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;



9) иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

8.1. Член Товарищества обязан:

8.1.1. Выполнять решения Общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции и не противоречащие действующему законодательству, соблюдать регламент Общего собрания и заседания Правления.

8.1.2. Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

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

8.1.4. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

8.1.5. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории.

8.1.6. Оплачивать в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем предоставленные коммунальные услуги (услуги по водоснабжению, теплоснабжению, канализации, электроснабжению и т.д.), обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.7. По согласованию обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

8.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, использующими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения (по его и(или) их вине).

8.1.9. Предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена товарищества и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; член товарищества обязан своевременно информировать правление товарищества об изменении данных сведений;

8.1.10. В случае сдачи в аренду, предоставления жилого помещения в иное пользование третьим лицам, член товарищества уведомляет об этом Товарищество в течение 10-ти календарных дней с момента соответствующей передачи, при этом несение расходов по уплате обязательных платежей и (или взносов) возлагается на члена товарищества;

8.1.11. Предоставить товариществу документы, подтверждающие право собственности на принадлежащее ему жилое помещение;

8.1.12. При использовании своего жилого помещения, а также общего имущества, соблюдать нормы действующего законодательства, в том числе при осуществлении работ, связанных с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, перепланировкой своего помещения;

8.1.13. Принимать участие в общих собраниях в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

8.1.14. Выполнять иные обязанности, вытекающие из действующего законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания Товарищества.

## **9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

9.1. Органами управления Товариществом являются:

9.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

9.1.2. Правление Товарищества.

9.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

9.3. Органом Контроля Товарищества является Ревизионная комиссия, которая осуществляет контроль за финансовой деятельностью Товарищества и представляет общему собранию членов

## 10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

10.2. Общее собрание членов товарищества собственников жилья может быть проведено в форме очного, заочного (опросным путем), очно-заочного, в также заочного голосования с использованием системы.

10.3. Очередное общее собрание членов товарищества проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

10.4. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов товарищества в многоквартирном доме являются внеочередными.

10.5. Общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе Правления, по требованию ревизионной комиссии, а также по инициативе любого члена товарищества.

10.6. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества производится путем размещения сообщений в местах личного пользования (на досках объявлений (информационных стендах) первых этажей, либо в лифтовых холлах, либо в лифтах, либо на входной группе подъезда) в многоквартирном доме № 9 по ул. Южногорская г. Екатеринбург.

Уведомление размещается не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания членов товарищества.

10.7. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

10.7.1. сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание членов товарищества;

10.7.2. форма проведения данного собрания (собрание в форме очного, заочного (опросным путем), очно-заочного, а также заочного голосования с использованием системы);

10.7.3. дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов товарищества; место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

10.7.4. повестка дня общего собрания;

10.7.5. порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании; место и адрес, где с ними можно будет ознакомиться

10.7.6. иная информация в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке, а также изменять повестку данного собрания.

10.8. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия в общей собственности.

10.9. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов на общем собрании членов товарищества.

При отсутствии единого мнения между несколькими собственниками на праве общей собственности, доля голосов, принадлежащая им, делится на всех собственников, пропорционально принадлежащей каждому из них доле в праве собственности на помещение.

10.10. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.11. Решение общего собрания, если иное не установлено настоящим уставом или законом, принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества.

10.12. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного выше кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в

письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование). Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

Общее собрание членов Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества.

10.13. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

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

10.15. К компетенции Общего собрания членов товарищества относятся:

10.15.1. внесение изменений в Устав товарищества, или утверждение устава в новой редакции;

10.15.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

10.15.3. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

10.15.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

10.15.5. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

10.15.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

10.15.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

10.15.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок); утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества; утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества

10.15.9. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10.15.10. принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

10.15.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.

10.15.12. другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

10.16. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления товарищества.

10.17. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п.п. 10.15.2, 10.15.6, 10.15.7 решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

10.18. 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".

В случае голосования доверенного лица члена Товарищества к решению должна быть приложена копия доверенности.

10.19. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе, на основании выданной ими доверенности.

## 11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества.

11.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

11.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов товарищества сроком на два года в количестве от 3 (трех) до 5 (пяти) человек. По истечении срока полномочий членов правления товарищества их полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов товарищества.

11.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

11.5. В обязанности Правления Товарищества входит:

11.5.1. соблюдение товариществом законодательства и требований уставов товарищества;

11.5.2. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

11.5.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения; утверждение внутренних документов Товарищества, если их утверждение не предусмотрено Общим собранием членов Товарищества.

11.5.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

11.5.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

11.5.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

11.5.7. ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

11.5.8. созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

11.5.9. выполнение иных, вытекающих из настоящего Устава, обязанностей.

11.6. Правление вправе распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовым планом о финансовой деятельности Товарищества.

11.7. Правление товарищества большинством от общего числа голосов всех членов правления избирает из своего состава председателя правления товарищества.

11.8. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее чем через 20 (двадцать) календарных дней после проведения собрания, на котором Правление избирает из своего состава председателя.

11.9. Заседания Правления товарищества собственников жилья проводятся по мере необходимости, не реже 1 раза в три месяца.

11.10. Заседания Правления созывает Председатель Правления путем направления уведомления членам правления, на менее чем за 3 (три) рабочих дня, посредством SMS-отправления, либо отправления по электронной почте, либо письменного сообщения, направленного через почтовый ящик члена правления.

11.12. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества.

11.13. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов (один член правления – один голос) от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества.

11.14. Решения, принятые Правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

11.15. Член правления вправе выйти из состава Правления путем подачи письменного заявления в

уведомительном порядке на имя Председателя Правления. Если в таком случае количество членов Правления становится меньше, чем предусмотрено настоящим Уставом, вопрос о выборе нового члена Правления рассматривается на очередном отчетно-выборном общем собрании членов Товарищества. Правление действует в данном составе до выбора нового члена Правления на общем собрании членов Товарищества. Срок действия нового члена правления соответствует сроку действия текущего состава Правления.

## **12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

12.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается 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.

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

12.3. Председатель правления имеет право:

12.3.1. издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны;

12.3.2. выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия;

12.3.3. открывать расчетные и иные счета в кредитных учреждениях;

12.3.4. распоряжаться имуществом товарищества, в том числе денежными средствами в полном объеме (кроме случаев ограничения, установленных законом или настоящим уставом), в соответствии с финансово-хозяйственным планом; совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием.

12.4. Правление товарищества выбирает из своего состава заместителя председателя правления. Заместитель председателя правления исполняет обязанности председателя правления на период его временного отсутствия (отпуск, болезнь, командировка и т.д.) на основании приказа председателя правления.

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

13.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание членов товарищества избирает ревизионную комиссию (ревизора).

13.2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества на срок не более, чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

13.3. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

13.3.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет годовому общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

3) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

4) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## **14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

14.1. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, установленным гражданским законодательством РФ.

14.2. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в

порядке, которые установлены гражданским и жилищным законодательством РФ.

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