

**«УТВЕРЖДЕН»**

РЕШЕНИЕМ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «МОСКОВСКОЕ ШОССЕ 55-3»

Протокол № 2 от 31 октября 2023 года

# **УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**«МОСКОВСКОЕ ШОССЕ 55-3»**

**(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ №1)**

Долгопрудный  
2023 г.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения	3
2. Термины и определения	4
3. Цель и виды деятельности Товарищества	5
4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме	6
5. Средства и имущество Товарищества	7
6.хозяйственная деятельность товарищества.	8
7. Членство в Товариществе	8
8. Обязательные платежи членов Товарищества	8
9. Расходы Товарищества.	10
10. Права Товарищества.	11
11. Обязанности Товарищества	13
12. Права члена Товарищества.	14
13. Обязанности членов Товарищества	15
14. Органы управления и контроля Товарищества	16
15. Общее собрание членов товарищества, компетенция общего собрания	16
16. Порядок организации и проведения общего собрания	18
17. Правление товарищества.	20
18. Председатель правления.	23
19. Секретарь Правления:	24
20. Ревизионная комиссия.	24
21. Документация, учет и отчетность	26
22. Условия действия Устава	27
23. Реорганизация и ликвидация товарищества.	27
24. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	28

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "Московское шоссе, д.55. к. 3", именуемое в дальнейшем "Товарищество", **является видом товарищества собственников недвижимости**, создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (протокол N 1 от 23 декабря 2010г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Московское шоссе, дом 55, корпус 3, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами города Москвы и Московской области, настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

***Товарищество собственников жилья " Московское шоссе, дом 55, корпус 3".***

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

***ТСЖ "Московское шоссе 55-3".***

1.4. Место нахождения Товарищества (фактический адрес):

***141704, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Московское шоссе, дом 55, корпус 3***

1.5. Почтовый адрес Товарищества:

***141704, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Московское шоссе, дом 55, корпус 3***

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

***141704, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Московское шоссе, дом 55, корпус 3***

1.7. Товарищество собственников жилья (далее - Товарищество) создается без ограничения срока деятельности (п.4 ст.135 ЖК РФ).

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.10. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.12. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.13. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.14. Товарищество в лице соответствующего органа управления выступает участником гражданского оборота, субъектом трудовых, налоговых и других правоотношений. Представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.15. Товарищество сотрудничает с действующим в доме на основании Устава Территориальным общественным самоуправлением «Московское шоссе 55-3» (ТОС МШ 55-3).

## 2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Товарищество** - Товарищество собственников жилья " Московское шоссе, дом 55, корпус 3", являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Член Товарищества** - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

**Многokвартирный дом** - расположенный по адресу: **141704, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Московское шоссе, дом 55, корпус 3**, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

**Помещение** - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Квартира** - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыша, подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, а также ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Коммунальные услуги** - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), газоснабжению.

**Обслуживающие организации** - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** - услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товариществ, установленными ими на их общем собрании.

**Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за жилое помещение** - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

**Финансовый план Товарищества** - основной документ, определяющий хозяйственную деятельность Товарищества, позволяет рассчитать размер обязательных платежей и взносов членов товарищества, определить поквартально движение денежных средств. Финансовый план представляет собой смету доходов и расходов, которая является главным элементом плана, и приложений к ней. В приложениях к смете представляется порядок формирования отдельных её статей. Финансовый план утверждается на общем собрании членов Товарищества.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. Цель и виды деятельности Товарищества**

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.1.1. Управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.1.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

3.1.6. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

3.1.7. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

3.1.8. Улучшение условий проживания собственников помещений.

3.1.9. Сохранение и приращение общего имущества.

3.1.10. Модернизация общего имущества.

3.1.11. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Товарищество не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету его деятельности. Такие сделки являются ничтожными на основании ст. 168 ГК РФ

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

Доходы от передачи в пользование гражданам и (или) юридическим лицам объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности членов Товарищества как собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежат собственникам этого имущества и могут быть распределены между ними в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с п.2 и 3 ч.2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

3.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечение услугами Интернет-связи, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

#### **4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

4.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ

4.3. Объектами общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также 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, сформированный земельный участок, на

котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество).

4.4. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений, оно не подлежит отчуждению и не может быть передано в собственность Товариществу (ст. 246 ГК РФ).

Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника

4.5. Надстраивать, перестраивать часть общего имущества, предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества любому заинтересованному лицу Товарищество может исключительно с согласия всех собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, оформленного письменно (ст. 247 ГК РФ).

4.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.7. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения

## **5. Средства и имущество Товарищества**

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного жилого дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям, и не являющееся объектом общей долевой собственности собственников помещений в данном доме.

Имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным настоящим Уставом и законодательством, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности Товарищества.

### **5.2. Средства товарищества состоят из:**

- вступительных, ежемесячных и иных членских взносов, обязательных платежей;
- платежей собственников и нанимателей жилых помещений, не являющихся членами Товарищества, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по Договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. на создание специальных фондов, и предоставляемые коммунальные услуги
- Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач и выполнение обязанностей товарищества;

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;
- доходов по банковским вкладам (депозитам), акциям, облигациям и другим ценным бумагам;
- прочих поступлений.

Часть временно свободных денежных средств Товарищества на основании решения общего собрания членов Товарищества может быть помещена в банковские вклады (депозиты), облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги с целью получения дохода, направляемого на оплату общих расходов.

5.3. По решению общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, используемые на цели, предусмотренные уставом товарищества:

- Резервный (на капитальный ремонт, на аварийный ремонт и т.п.)
- Страховой
- На благоустройство территории
- Для осуществления культурно-воспитательной и спортивно-оздоровительной работы среди жильцов дома
- Фонд премирования, оплаты труда членов правления, членов Товарищества
- И др.

5.4. Создание, пополнение и расходование средств фондов регулируется Положением о фондах Товарищества и определяется общим собранием членов 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 и в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

6.2. Для достижения своих целей Товарищество вправе осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- Управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.
- Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом доме;
- Сдача в аренду, внаем части общего имущества в жилом доме;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные нормами действующего законодательства для товариществ собственников жилья.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом (п. 1 ст. 49 ГК РФ).

6.4. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Средства, получаемые Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и главой 14 ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.5. Товарищество для улучшения условий проживания собственников жилых помещений может оказывать услуги и выполнять работы, не запрещенные законодательством РФ и направленные на достижение предусмотренных Уставом цели.

6.6. Товарищество ведет бухгалтерский учет, представляет бухгалтерскую, налоговую и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством.

## **7. Членство в Товариществе**

7.1. Членами товарищества являются собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 141704, Московская область, г. Долгопрудный, Московское шоссе, д. 55,



корп. 3, которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление о вступлении в товарищество.

7.2. При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое согласие об учреждении Товарищества, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица. Реестр членов Товарищества составляется на основании Протокола общего собрания собственников и Решений собственников, принявших участие в общем собрании собственников.

7.3. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме с момента подачи данного заявления.

7.4. Членство в товариществе прекращается с момента ликвидации товарищества как юридического лица, с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме, с момента подачи членом товарищества заявления о выходе из членов товарищества, по иным законным основаниям.

## 8. Обязательные платежи членов Товарищества

8.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

8.2. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, в вопросе оплаты расходов по содержанию и ремонта дома **равны**. Обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества не зависит ни от членства в Товариществе, ни от выбранного способа управления домом и основана на законе (п. 1 ст. 39 ЖК, ст. 249 ГК). Ни отказ от членства в Товариществе, ни уклонение от подписания договора с Товариществом не освобождает собственника помещения от оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества.

8.3. Ежемесячные членские взносы состоят из:

- Обязательных платежей на содержание, эксплуатацию общего имущества в доме, содержание придомовой территории
- Обязательные платежи для оплаты коммунальных и других услуг, предоставляемых поставщиками на основании заключенных договоров в соответствии с действующим законодательством.

Размеры платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества могут устанавливаться в размере городских тарифов или в размерах, обеспечивающих покрытие всех необходимых затрат для надлежащего содержания общего имущества дома, которые утверждаются общим собранием членов Товарищества.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Размер платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

Размеры платежей за другие услуги (вывоз ТБО, ТО лифта, домофонов и др.) могут устанавливаться в размере городских тарифов или по фактическим затратам, согласно заключенных договоров.

Переплата обязательных платежей, как и выплата любых установленных взносов, является кредиторской задолженностью Товарищества перед собственниками помещений и она должна быть использована в дальнейшем на цели, соответствующие деятельности Товарищества.

8.4. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также

размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

8.5. Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

8.6. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном Правлением Товарищества.

8.7. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

8.8. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

8.9. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

8.10. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

## **9. Расходы Товарищества**

9.1. Расходы товарищества могут делиться на общие и специальные.

9.1.1. Общие расходы определяются Правлением согласно Уставу товарищества, и включают:

- расходы на управление, зарплату сотрудникам товарищества, страхование и другие услуги, связанные с деятельностью товарищества;
- расходы, связанные с эксплуатацией, ремонтом и содержанием недвижимости, за исключением тех частей недвижимости, эксплуатация, ремонт и содержание которых должны осуществляться собственниками недвижимости в соответствии с настоящим уставом;
- средства, которые специально включены в финансовый план товарищества в раздел резерва оборотных средств товарищества, и другие средства, необходимые для покрытия дефицита бюджета товарищества за прошлые годы;
- средства, которые специально включены в финансовый план товарищества в раздел возмещения основных средств и фонд развития, если такой вид расходов необходим.

9.1.2. По решению, принятому общим собранием членов Товарищества, Товарищество может предусматривать специальные расходы.

Специальные расходы включают в себя: расходы на строительство, эксплуатацию, ремонт и реконструкцию объектов ограниченного совместного пользования (площадка для выгула собак, автопарковка и т.д.) и относятся на счет собственников, использующих и распоряжающихся объектами ограниченного пользования.

Специальные расходы включают также любые виды оплаты дополнительных услуг (охрана и т.д.).

В специальные расходы включаются стоимость работ, издержки и платежи, отнесенные за счет собственников по специальным услугам, оказываемым товариществом по требованию собственника.

Специальные расходы не должны включаться в общие расходы, а должны прямо и своевременно относиться на счет собственников, которых это касается.

9.2. Общее собрание ежегодно при утверждении годового плана финансовой деятельности товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении обязательных платежей и (или) взносов.

9.3. Товарищество вправе осуществлять ремонт систем и оборудования многоквартирного дома стоимостью до 10% от общего годового бюджета дома без решения общего собрания членов Товарищества. Ремонтно-восстановительные работы и закупки оборудования на сумму свыше 10% от общего годового бюджета дома могут быть осуществлены только по решению общего собрания членов Товарищества.

Предпочтительная форма расчётов Товарищества с поставщиками товаров, работ и услуг – безналичная. Ежегодный объём наличных расчётов с поставщиками товаров, работ и услуг (исключая расчёты по трудовым договорам) не должен превышать 400 000 рублей. В случае необходимости осуществления расчётов в наличной форме свыше 400 000 рублей в течение года, Товарищество обязано получить разрешение на проведение таких расчётов на общем собрании членов Товарищества.

9.3. Товарищество вправе застраховать объекты общей долевой собственности и гражданскую ответственность Товарищества. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, выбираются и утверждаются общим собранием членов Товарищества по представлению правления. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников многоквартирного дома

9.4. Товарищество разрабатывает и представляет на утверждение Общему собранию членов Товарищества предложения по сокращению расходов по обслуживанию и содержанию Общего имущества, ресурсосбережению, установлению социальных льгот для отдельных категорий собственников помещений.

## **10. Права Товарищества**

10.1. Товарищество имеет право:

10.1.1. 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 и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

10.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), 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 настоящим Уставом цели.

10.1.3. 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. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платы за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме для каждого собственника помещений не члена Товарищества;

10.1.4. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

10.1.5. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

10.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

10.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

10.1.8. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

10.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

10.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

10.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

10.1.12. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

10.1.13. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

10.1.14. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу исключительно по решению общего собрания членов Товарищества.

10.1.15. Устанавливать специальные технические устройства (шлагбаумы, охранную сигнализацию, видеокамеры и др.) на места общего пользования (подвал, придомовую территорию и др.), а также приобретать средства пожаротушения, иные специальные средства

10.1.16. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

10.1.17. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества.

10.1.18. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества.

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

1) предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

10.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

10.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

10.4. Товарищество, как некоммерческая организация, вправе добровольно объединяться с другими Товариществами в ассоциацию (союзы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов товариществ собственников жилья.

## 11. Обязанности Товарищества

11.1. Товарищество обязано:

11.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

11.1.2. Представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

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

11.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

11.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать Договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО) со специализированной организацией, являющейся поставщиком коммунального ресурса по газоснабжению многоквартирных газифицированных домов, вести контроль за исполнением обязательств по заключенным договорам, вести бухгалтерскую и техническую документацию на многоквартирный дом, планировать объемы работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, устанавливать факты невыполнения работ и неоказания услуг.

11.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

11.1.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

11.1.8. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

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

11.1.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

11.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

11.1.12. Устанавливать и (документально оформлять) активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

11.1.13. Устанавливать (и документально подтверждать) факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

11.1.14. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

11.1.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

11.1.16. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

11.1.17. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

11.1.18. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

11.1.19. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

11.1.20. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

- документы делопроизводства Товарищества;

- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

11.1.21. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

11.2. Обеспечивать защиту персональных данных Собственника жилого помещения, которые Товарищество использует при выполнении своих обязательств согласно настоящего Устава, от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий (в соответствии с ФЗ-152 «О персональных данных», который вступил в действие с 01.01.2010г).

11.3. Содействовать ТОС «Московское шоссе 55-3», который является правомочным представителем интересов проживающих в доме граждан, в осуществлении его полномочий и оказывать ему помощь в работе с гражданами:

11.3.1. Приглашать Председателя Домкома ТОС МШ 55-3 на заседания Правления Товарищества, если на нем решаются вопросы, затрагивающие интересы жителей дома (с совещательным голосом):

- перспективные планы (в том числе смета доходов и расходов) по содержанию, ремонту и благоустройству дома и придомовой территории, мероприятия по улучшению эксплуатации и сохранности жилищного фонда и др. вопросы, касающиеся взаимоотношений с ТОС в рамках его полномочий согласно Уставу ТОС МШ 55-3.

## **12. Права члена Товарищества**

12.1. Член Товарищества имеет право:

12.1.1. Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

12.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества.

12.1.3. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества в соответствии с принятыми общим собранием членов Товарищества Правилами, регламентирующими порядок предоставления членам Товарищества информации о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, а также порядка доступа к документации и получения копий или выписок из документов.

12.1.4. Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

12.1.5. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

12.1.6. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

12.1.7. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

12.1.8. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.

12.1.9. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского и жилищного законодательства

12.1.10. Член Товарищества имеет право на защиту своих персональных данных, которые Товарищество использует при выполнении своих обязательств согласно настоящего Устава. Пользоваться защитой своих имущественных и неимущественных прав через органы Товарищества.

### **13. Обязанности членов Товарищества**

13.1. Член Товарищества обязан:

13.1.1. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

13.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории

13.1.3. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества

13.1.4. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

13.1.5. Не нарушать права других собственников.

13.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества.

13.1.7. Своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги

13.1.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

13.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

13.1.10. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

13.1.11. Представлять Товариществу документы, подтверждающие право собственности на принадлежащее ему жилое помещение, при этом копии таких документов хранятся в делах товарищества.

13.1.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

13.1.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

13.1.14. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

13.1.15. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества.

13.1.16. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

13.1.17. Соблюдать иные установленные общим собранием членом Товарищества требования.

13.1.18. Член Товарищества не имеет права доверять своему представителю участие в органах управления Товарищества – Правлении, Ревизионной комиссии и иных комиссиях, созданных по решению общего собрания, за исключением случаев, если представитель постоянно проживает и зарегистрирован в жилом помещении члена Товарищества установленным порядком

#### **14. Органы управления и контроля Товарищества**

14.1. Органами управления Товарищества являются:

14.1.1. Общее собрание Членов Товарищества – высший орган Товарищества;

14.1.2. Правление Товарищества – коллегиальный исполнительный орган Товарищества;

14.1.3. Председатель правления Товарищества – единоличный исполнительный орган Товарищества;

14.1.4. Ревизионная комиссия Товарищества – контрольный орган Товарищества.

14.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества во главе с Председателем Правления Товарищества.

14.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий Правления и Председателя Правления Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства Российской Федерации, положений настоящего Устава и решений Общих собраний Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

14.4. Решением общего собрания могут быть созданы комиссии для помощи в обслуживании и ремонте многоквартирного дома, обеспечения надлежащего обеспечения дома коммунальными услугами, обеспечения сбора платы за жилищные и коммунальные услуги.

#### **15. Общее собрание членов товарищества, компетенция общего собрания**

15.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Уставом.

**15.2. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:**

15.2.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

15.2.2. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

15.2.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

15.2.4. Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

15.2.5. Принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

15.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

15.2.7. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

15.2.8. Принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;



15.2.9. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

15.2.10. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

15.2.11. Передача управляющей организации или управляющему полномочий по управлению многоквартирным домом;

15.2.12. Избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

15.2.13. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

15.2.14. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;

15.2.15. Установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных и членских взносов для членов Товарищества;

15.2.16. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;

15.2.17. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

15.2.18. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда;

15.2.19. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;

15.2.20. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;

15.2.21. Утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Товарищества;

15.2.22. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

15.3. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов Товарищества, не могут быть решены ни коллегиальным, ни единоличным исполнительным органом Товарищества.

Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

15.4. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам указанным в пунктах с 15.2.1 по 15.2.9., принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов Товарищества.

15.5. В случае если членами Товарищества являются не все собственники помещений многоквартирного дома, то решение некоторых вопросов, касающихся деятельности Товарищества по управлению данным многоквартирным домом, относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, которое обязано ежегодно проводить Правление Товарищества в порядке и на условиях действующего жилищного законодательства РФ.

К таким вопросам, подлежащим рассмотрению на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, относятся:

1. Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

2. Принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;
3. Принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
4. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме
5. Определение порядка установления сборов и взносов, взимаемых дополнительно с собственников помещений дома на содержание общего имущества дома;
6. Установление четкого порядка взаимоотношений Товарищества с собственниками помещений дома, не являющихся членами Товарищества, включая утверждение проекта, формы и условий договора на содержание и ремонт жилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме.

Все действия, затрагивающие общее имущество в доме, его инженерные коммуникации и оборудование, земельный участок, должны быть согласованы со всеми собственниками жилых помещений дома, не являющимися членами Товарищества, т.к. все они несут бремя содержания имущества дома и имеют законные права на это имущество.

## **16. Порядок организации и проведения общего собрания**

16.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом (ст.45 ЖК РФ). Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

16.2. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

16.3. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в любой форме согласно ст. ст. 44.1.; 47.1 ЖК РФ и в порядке, предусмотренном статьями 145, 146 ЖК РФ.

16.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества должно быть направлено не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

16.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться.

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

16.7. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.

16.8. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

Доверенность может предоставлять представителю члена Товарищества полномочия выступать от имени и в его интересах на одном общем собрании, либо на всех собраниях членов Товарищества в течение указанного в доверенности периода времени и голосовать по вопросам повестки дня одного собрания или во всех случаях.

В случае если одно лицо является представителем нескольких собственников помещений, то оно голосует отдельно от имени каждого члена Товарищества, представляемого им на общем собрании членов Товарищества.

16.9. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

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

16.11. В случае если собственниками помещения являются несколько человек (долевая собственность), то при отсутствии между ними единого мнения при проведении общего собрания членов товарищества доля голосов, принадлежащая им, делится на всех сособственников пропорционально принадлежащей каждому из них доле в праве собственности на помещение

16.12. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме.

16.13. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

16.14. Решения общего собрания членов Товарищества принимаются большинством голосов, которым обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 15.4. настоящего Устава.

16.15. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

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

16.14.1. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании, и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

16.14.2. При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом 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 собственника 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.

16.15. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания и размещается для ознакомления в помещении (месте), определенном решением общего собрания, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

16.16. Протокол Общего собрания Товарищества подлежит хранению в помещении Правления в течение всего периода существования Товарищества. Ответственным за хранение протоколов и решений собственников является Председатель Правления Товарищества.

16.17. Решение общего собрания членов Товарищества в Доме является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании независимо от причины. Кроме того, решения общего собрания, касающиеся формирования бюджета Товарищества, размеров обязательных платежей за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества, целевых взносов в соответствии со статьей 154 ЖК РФ являются обязательными для собственников и нанимателей помещений

## 17. Правление товарищества

17.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется Правлением товарищества.

17.2. Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов

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

17.4. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов товарищества сроком на 2 года.

Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

17.5. Членами Правления должны быть собственники из разных подъездов. Не допускается членство в Правлении двух или более собственников из одного и того же подъезда за исключением одного единственного (любого из шести) подъезда, из которого в Правлении могут быть двое собственников. В состав Правления Товарищества не могут избираться Члены Товарищества, являющиеся родственниками Членов Правления Товарищества

17.6. В Правление избираются 5-7 (Пять/семь) человек, набравшие наибольшее число голосов по сравнению с остальными кандидатами. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом товарищества либо в письменной, либо устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления.

17.7. При выборах нового состава Правления, оно считается полномочным со дня принятия решения общим собранием членов Товарищества. При этом ранее действовавший состав Правления обязан осуществить передачу всей документации правления, печати, чековых книжек, ключей доступа к банковским счетам, электронных выгрузок из программного обеспечения Товарищества, в том числе выгрузок бухгалтерского ПО, вновь избранному составу правления в срок не более 7 рабочих дней по акту

17.8. Правление из своего состава избирает Председателя и Секретаря. Правление вправе избирать из своего состава заместителей Председателя Правления Товарищества.

17.9. Допускается только личное участие физических лиц в правлении, передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

### **17.10. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:**

17.10.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава;

17.10.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов, а также собственниками помещений в жилом доме платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги;

17.10.3. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества

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

17.10.5. Управление жилым домом или заключение договоров на управление;

17.10.6. Наем работников для обслуживания жилого дома и их увольнение;

17.10.7. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в жилом доме;

- 17.10.8. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями
- 17.10.9. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- 17.10.10. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.
- 17.10.11. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.
- 17.10.12. Разработка и проведение мероприятий по ресурсосбережению
- 17.10.13. Осуществление проверки технического состояния общего имущества
- 17.10.14. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ
- 17.10.15. Ведение Реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 17.10.16. Ведение реестра собственников помещений.
- 17.10.17. Обеспечение защиты персональных данных Собственника жилого помещения, которые Правление Товарищества использует при выполнении своих обязательств по Договору, от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий (в соответствии с ФЗ-152 «О персональных данных», который вступил в действие с 01.01.2010г).

Запрещается вывешивать в общедоступных местах (доски объявлений в подъездах и др.) персональные данные собственника в каких-либо целях без его согласия.

- 17.10.18. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 17.10.19. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него
- 17.10.20. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий
- 17.10.21. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений
- 17.10.22. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения
- 17.10.23. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава товарищества и норм действующего законодательства.

17.11. Первое заседание Правления, в т.ч. и после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 5 дней после проведения собрания

17.12. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава Председателя правления, если Председатель не был избран на общем собрании членов Товарищества.

17.13. Заседание правления Товарищества созывается его Председателем

17.14. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

17.15. ИСКЛЮЧЕН

17.16. Заседание правления признается правомочным, в случае если на нем присутствует большинство членов правления.

17.17. Заседания правления являются открытыми.

17.18. Решения правления товарищества оформляются протоколом, которые хранятся в месте или по адресу, определенному Председателем Правления.

17.19. Выборы нового состава Правления Товарищества должны быть проведены не позднее, чем за один месяц до истечения срока полномочий предыдущего состава Правления Товарищества. В этом случае новый состав Правления Товарищества приступает к исполнению своих обязанностей в день, следующий за днем истечения срока полномочий предыдущего состава Правления Товарищества. По истечении срока действия полномочий членов Правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 (Три) месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания Членов Товарищества.

17.20. По истечении срока действия полномочий членов Правления Товарищества в случае, если не был избран новый состав Правления Товарищества в порядке, предусмотренном п.п. 17.4.-17.7. Устава, старый состав Правления Товарищества обязан в течение 30 дней организовать проведение внеочередного Общего собрания Членов Товарищества для решения вопроса о выборе нового состава Правления Товарищества.

17.21. В случае досрочного прекращения деятельности члена (членов) Правления в состав Правления включается новый член (члены) Правления из состава кандидатов, участвовавших в голосовании Общего собрания Товарищества по вопросу избрания Правления, и набравший большинство голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании, среди кандидатов в члены Правления, не вошедших в состав Правления. Избранный таким образом член (члены) Правления остается в должности до истечения срока полномочий вышедшего члена Правления, на смену которому он пришел.

Если таковых кандидатов нет, то Правление Товарищества продолжает свою деятельность в суженном составе, при этом, если количество членов Правления становится четным, то при голосовании Председатель Правления Товарищества имеет право решающего голоса. В случае если число членов Правления Товарищества уменьшается до 3 (Трех) человек, Правление Товарищества обязано созвать внеочередное Общее собрание Членов Товарищества для избрания нового состава Правления Товарищества.

17.22. Полномочия члена правления могут быть досрочно прекращены по следующим основаниям:

17.22.1. По собственному желанию, но не ранее, чем через 2 месяца со дня избрания членом правления.

17.22.2. По требованию не менее 1/2 от общего числа членов правления.

17.23. В случае выхода члена Товарищества из состава правления:

17.23.1. Если с момента выборов правления прошло менее 6 месяцев, на его место принимается следующий по списку человек, набравший наибольшее число голосов по результатам выборов.

17.23.2. Если с момента выборов правления прошло 6 месяцев или более, правление обязано организовать довыборы в правление.

17.24. В случае досрочного прекращения полномочий более 2/3 членов правления, правлением созывается общее собрание членов Товарищества, на котором избирается правление в новом составе.

17.25. Общее собрание Товарищества в любой момент вправе досрочно прекратить деятельность любого члена Правления или всего состава Правления (вотум недоверия) и избрать новый состав Правления.

17.25.1. В случае досрочного прекращения деятельности всех членов Правления Общее собрание Товарищества избирает новый состав Правления в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

17.26. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке и в кассе Товарищества, в соответствии с финансовым планом.

17.27. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки в соответствии с действующим законодательством.

17.28. Члены Правления могут получать от Товарищества вознаграждение в размере, устанавливаемом Общим собранием Членов Товарищества.

## **18. Председатель правления**

18.1. Председатель Правления является единоличным исполнительным органом, который подотчетен Правлению и общему собранию членов Товарищества.

18.2. Председатель избирается на первом заседании вновь избранного Правления из состава Правления открытым или закрытым голосованием не менее чем 2/3 голосов от общего числа присутствующих членов Правления. Председатель также может выбираться общим собранием членов Товарищества.

18.3. Председатель правления избирается на срок не более 2 (Двух) лет. Срок полномочий Председателя Правления Товарищества начинается свое течение одновременно со сроком полномочий избравшего его Правления Товарищества.

18.4. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.

18.5. Общее собрание Членов Товарищества или Правление Товарищества в любое время вправе досрочно прекратить полномочия Председателя Правления Товарищества в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу. В случае досрочного прекращения полномочий Председателя Правления Товарищества Правление Товарищества в 10-дневный срок обязано избрать нового Председателя Правления Товарищества из своего состава.

18.6. Председателем Правления не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

18.7. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно

### **18.8. Председатель Правления:**

18.8.1. Осуществляет оперативное руководство деятельностью товарищества.

18.8.2. Представляет товарищество во взаимоотношениях с третьими лицами, без доверенности действует от имени товарищества;

18.8.3. Выдает доверенности на представление интересов товарищества в судах;

18.8.4. Организует работу правления, проводит его заседания.

18.8.5. Выполняет функции председателя на общих собраниях членов Товарищества, отчитывается перед общим собранием о своей деятельности и деятельности правления, представляет на утверждение общего собрания отчеты правления.

18.8.6. Организует выполнение решений общего собрания членов Товарищества и правления, несет персональную ответственность за выполнение возложенных на него обязанностей.

18.8.7. Распоряжается имуществом и средствами правления в пределах своей компетенции, открывает расчетный и иные счета в банках.

18.8.8. Подписывает платежные документы товарищества

18.8.9. Совершает сделки, которые в соответствии с законодательством не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием, т.е. такие сделки, предметом которых не является общее имущество, и которые не противоречат целям деятельности товарищества, установленным настоящим уставом (договоры поставки, договоры подряда, оказания консультационных услуг, договоры на поставку в жилой дом коммунальных услуг, и др.);

**С предварительного одобрения Правления Товарищества** Председатель Правления вправе совершать сделки, заключать и исполнять от имени Товарищества договоры (контракты, соглашения) исключительно в следующих случаях:

- 1) если сделка, договор, контракт, соглашение должны быть заключены (исполнены) во исполнение полномочий Правления Товарищества, установленных пунктом 17.10. настоящего Устава;
- 2) если имеется заинтересованность Председателя Правления Товарищества, либо связанных с ними лиц в совершении сделки, заключении (исполнении) договора, контракта, соглашения;
- 3) если сумма сделки (договора, контракта, соглашения) или нескольких взаимосвязанных сделок (договоров, контрактов, соглашений) превышает 100 000 (Сто тысяч) рублей.

Сделки (договоры, контракты, соглашения), заключенные или исполненные Председателем Правления Товарищества от имени и за счет Товарищества с нарушением требования об их предварительном одобрении Правлением Товарищества, являются ничтожными.

18.8.10. Заключает от имени товарищества договоры, которые в порядке, установленном нормами действующего законодательства и настоящим уставом, одобрены Общим собранием членов Товарищества или Правлением Товарищества;

18.8.11. Заключает на основании решения общего собрания членов товарищества договоры на оказание услуг по управлению жилым домом, содержание, текущий и капитальный ремонт, обеспечение поставки коммунальных услуг с собственниками помещений или нанимателями жилых помещений.

18.8.12. Принимает работы и услуги, выполненные для товарищества по заключенным им договорам, в том числе подписывает акты сдачи-приемки выполненных работ;

18.8.13. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого дома, положение об оплате их труда;

18.8.14. От имени правления нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Товарищества, даёт указания и распоряжения наёмным работникам в пределах своей компетенции.

18.8.15. Выдаёт (организует выдачу) необходимые справки членам Товарищества, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Справки предоставляются бесплатно.

18.8.16. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим Уставом и решениями общего собрания Товарищества. Председатель несет ответственность за хранение документации, связанной с деятельностью Товарищества.

18.8.17. Совершает любые другие действия, за исключением тех, которые отнесены к компетенции общего собрания членов Товарищества и Правления.

18.9. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

18.10. Правление Товарищества вправе избирать из своего состава заместителя (ей) Председателя. Полномочия и обязанности заместителей Председателя Правления Товарищества определяется распределением обязанностей между Председателем Правления Товарищества и его заместителями, устанавливаемым Правлением Товарищества. 18.11. Председатель Правления Товарищества и его заместители могут получать от Товарищества вознаграждение в размере, устанавливаемом Общим собранием Членов Товарищества.

## **19. Секретарь Правления**

19.1. Правление Товарищества вправе избирать из своего состава секретаря

19.2. Перечень обязанностей секретаря разрабатывается Председателем Правления Товарищества и утверждается Правлением.

19.3. Секретарь Правления может получать от Товарищества вознаграждение в размере, устанавливаемом Общим собранием Членов Товарищества.

## **20. Ревизионная комиссия**

20.1. Ревизионная комиссия создаётся для контроля за деятельностью Товарищества. Порядок работы Ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии,



утвержденным общим собранием Членов Товарищества. Ревизионная комиссия Товарищества подотчетна только Общему собранию Членов Товарищества.

20.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов товарищества сроком на два года в количестве, определяемом по решению общего собрания членов товарищества. Передача своих полномочий членом Ревизионной комиссии (ревизором) иным лицам, в том числе другим членам Ревизионной Комиссии, не допускается.

20.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

20.4. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления.

#### **20.5. Ревизионная комиссия Товарищества:**

20.5.1. Контролирует деятельность Правления Товарищества и его Председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

20.5.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, размерах обязательных платежей и взносов и отчёте правления о финансово-хозяйственной деятельности.

20.5.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

20.5.4. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности

20.5.5. Проверяет использование средств Товарищества по назначению

20.5.6. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций

20.5.7. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов

20.5.8. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера

20.5.9. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расходы с физическими лицами

20.5.10. Проверяет использование дополнительных расходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов

20.5.11. Проводит внеочередные ревизии деятельности правления Товарищества по требованию любого из членов Товарищества при условии положительного решения по этому вопросу общего собрания членов Товарищества, имеющего кворум.

20.6. Ревизионная комиссия составляет заключения по годовым отчетам. Без заключения Ревизионной комиссии годовой отчет не подлежит утверждению Общим собранием Товарищества.

20.7. Полномочия члена ревизионной комиссии могут быть досрочно прекращены по следующим основаниям:

20.7.1. По собственному желанию, но не ранее, чем через 2 месяца со дня избрания членом ревизионной комиссии.

20.7.2. По требованию не менее 1/2 от общего числа членов ревизионной комиссии.

20.7.3. В случае устройства на работу в Товарищество, избрания в члены правления.

20.8. В случае выхода члена Товарищества из состава ревизионной комиссии:

20.8.1. Если с момента выборов ревизионной комиссии прошло менее 6 месяцев, на его место принимается следующий по списку человек, набравший наибольшее число голосов по результатам выборов.

20.8.2. Если с момента выборов ревизионной комиссии прошло 6 месяцев или более, ревизионная комиссия обязана организовать довыборы в ревизионную комиссию.

#### **20.9. Председатель Ревизионной комиссии:**

20.9.1. Руководит работой Ревизионной комиссии;

20.9.2. Подписывает документы от имени Ревизионной комиссии;

20.9.3. В течение 30-ти дней после избрания направляет Председателю правления товарищества сведения о дате проведения плановой ревизии финансовой деятельности товарищества на текущий год. В последующем такие планы представляются не позднее 30-ти дней с момента окончания финансового года.

20.10. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его Членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества своими полномочиями Ревизионная комиссия Товарищества в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Общее собрание Членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

20.11. По решению Общего собрания Членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме Ревизионной комиссии Товарищества может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если данная деятельность подлежит лицензированию в соответствии с законодательством РФ.

20.12. Председатель ревизионной комиссии вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

## **21. Документация, учет и отчетность**

21.1. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

21.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет председатель правления.

21.3. Товарищество в лице председателя правления осуществляет хранение следующих документов:

- Устав Товарищества, а также изменения и дополнения к нему;
- Свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии Общего имущества;
- Документы о приемке результатов работ;
- Акты осмотров, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей Общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- Кадастровый паспорт земельного участка № 5042/202/09-1951 от 29 июля 2009г. и Описание земельного участка;
- Технический паспорт на МКД
- Документы по паспортному учету проживающих в МКД
- Копии документов собственников – физических лиц, подтверждающих право собственности на жилое помещение в МКД, копии документов, справок на право получения льгот
- БД проживающих в МКД, используемая для начислений платы за жилое помещение
- протоколы общих собраний и заседаний правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора), аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- деловую переписку Товарищества
- иные документы, предусмотренные решениями общего собрания членов Товарищества.

21.4. Хранимые документы должны предоставляться для ознакомления членам Товарищества, а Устав Товарищества – любому заинтересованному лицу на основании письменного заявления на имя Председателя правления Товарищества.

21.5. Бухгалтер (главный бухгалтер) Товарищества обязан по первому письменному требованию (заявлению) любого члена Товарищества предоставить копию ежеквартального бухгалтерского отчета

и акта сверки взаимных расчетов за прошедший квартал между Товариществом и поставщиками товаров и услуг (электроэнергии, тепла, горячего и холодного водоснабжения и др.).

21.6. Протоколы Общих собраний Членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации Членов Товарищества в его делах постоянно.

21.7. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы Общих собраний Членов Товарищества с опросными листами (решениями Собственников, бюллетенями)

21.8. Протоколы заседаний Правления Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Правления Товарищества или его заместителем, заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

21.9. Протоколы заседаний Ревизионной комиссии Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Ревизионной комиссии Товарищества и хранятся в делах Товарищества постоянно.

21.10. Копии протоколов Общих собраний Членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества, Ревизионной комиссии Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления Членам Товарищества по их требованию, а также размещаются в доступных местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений) и на официальном сайте Товарищества в сети Интернет, если таковой есть.

Указанные в настоящем пункте документы должны быть также доступны Собственникам помещений, не являющихся Членами Товарищества.

Заверенные выписки из данных документов предоставляются Членам Товарищества по их требованию.

## **22. Условия действия Устава**

22.1. В случае если какое-либо из положений настоящего Устава противоречит норме действующего законодательства, то оно является недействительным и применению подлежит соответствующая норма законодательства.

22.2. Недействительность одного положения Устава не влечет недействительности всего Устава.

22.3. Все принимаемые в Товариществе Правила и другие локальные акты должны соответствовать положениям настоящего Устава.

22.4. Если Правила либо иные локальные акты, принятые в Товариществе, противоречат положениям настоящего Устава, при регулировании соответствующих отношений подлежат применению положения Устава.

## **23. Реорганизация и ликвидация товарищества**

23.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

23.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

23.3. Товарищество ликвидируется:

23.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества

23.3.2. По решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

23.3.3. По решению суда.

23.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

## 24. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

24.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

24.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

24.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

24.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

24.5. Все споры и разногласия, возникшие по вопросам, не урегулированным в настоящем Уставе, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

24.6. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, имеющим значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и иных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и иных действующих нормативных правовых актов.

24.7. Если действующим законодательством установлены другие правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Уставом, применяются правила действующего законодательства.



0f1b201769fb462488e2d1c07c54a643

Форма № Р50007

**Лист записи  
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "МОСКОВСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 55,  
КОРПУС 3"**

*полное наименование юридического лица*

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1	1	1	5	0	4	7	0	0	1	7	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ**

13                      ноября                      2023    года  
(число)                      (месяц прописью)                      (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2	2	3	5	0	0	2	3	0	5	2	5	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

**Сведения о заявителях при данном виде регистрации**

1	Вид заявителя	Лицо, действующее от имени юридического лица без доверенности
<i>Данные заявителя, физического лица</i>		
2	Фамилия Имя Отчество	ТОЛСТОБРОВА НАТАЛЬЯ АНАТОЛЬЕВНА
3	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504719849108
4	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	504719849108

**Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц**

1

5	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
6	Номер документа	2
7	Дата документа	31.10.2023
8	Документы представлены	в электронном виде

2

9	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
10	Номер документа	8186453А
11	Дата документа	03.11.2023
12	Документы представлены	в электронном виде

3

13	Наименование документа	ИЗМЕНЕНИЯ К УСТАВУ ЮЛ
14	Номер документа	1
15	Дата документа	31.10.2023
16	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы №23 по Московской  
области

*полное наименование налогового органа*

13            ноября            2023    года  
*(число)            месяц (прописью)            (год)*

Старший государственный  
налоговый инспектор

Карпова Юлия  
Вадимовна

*Подпись , Фамилия, инициалы*

 **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

**сведения о сертификате эл**

Сертификат: 1A9F182B53B347D9E4025D88EC9823CA  
Владелец: Карпова Юлия Вадимовна  
Старший государственный налоговый инспектор  
Действителен: с 31.10.2022 по 24.01.2024

Изменения в учредительный документ  
юридического лица ОГРН 1115047001706,  
представлены при внесении в ЕГРЮЛ  
записи от 13.11.2023 за ГРН 2235002305250



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 1A9F182B53B347D9E4025D88EC9823CA  
Владелец: Карпова Юлия Вадимовна  
Старший государственный налоговый инспектор  
Действителен: с 31.10.2022 по 24.01.2024

УТВЕРЖДЕНО  
Решением Общего собрания  
членов ТСЖ «Московское шоссе 55-3»  
Протокол № 2 от 31.10.2023 г.

## Изменения №1 в Устав ТСЖ «Московское шоссе 55-3» (ИНН 5008056300, ОГРН 1115047001706)

### Внести изменения в Устав ТСЖ «Московское шоссе 55-3»:

#### - Изложить Пункт 1.1. в новой редакции:

1.1. Товарищество собственников жилья "Московское шоссе, д.55. к. 3", именуемое в дальнейшем "Товарищество", является видом товарищества собственников недвижимости, создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (протокол N 1 от 23 декабря 2010г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Московское шоссе, дом 55, корпус 3, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами города Москвы и Московской области, настоящим Уставом.

#### - Изложить Раздел № 7 «Членство в Товариществе» в новой редакции:

7.1. Членами товарищества являются собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 141704, Московская область, г. Долгопрудный, Московское шоссе, д. 55, корп. 3, которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление о вступлении в товарищество.

7.2. При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое согласие об учреждении Товарищества, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица. Реестр членов Товарищества составляется на основании Протокола общего собрания собственников и Решений собственников, принявших участие в общем собрании собственников.

7.3. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме с момента подачи данного заявления.

7.4. Членство в товариществе прекращается с момента ликвидации товарищества как юридического лица, с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме, с момента подачи членом товарищества заявления о выходе из членов товарищества, по иным законным основаниям.

#### - Изложить Пункт 11.1.5. в новой редакции:

11.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать Договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО) со специализированной организацией, являющейся поставщиком коммунального ресурса по газоснабжению многоквартирных газифицированных домов, вести контроль за

исполнением обязательств по заключенным договорам, вести бухгалтерскую и техническую документацию на многоквартирный дом, планировать объемы работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, устанавливать факты невыполнения работ и неоказания услуг.

**- Изложить Пункт 16.1. в новой редакции:**

16.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом (ст.45 ЖК РФ). Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

**- Изложить Пункт 16.3. в новой редакции:**

16.3. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в любой форме согласно ст. ст. 44.1.; 47.1 ЖК РФ и в порядке, предусмотренном статьями 145, 146 ЖК РФ.

**- Пункт 17.15. исключить из Устава ТСЖ**

**- Изложить Пункт 18.10. в новой редакции:**

18.10. Правление Товарищества вправе избирать из своего состава заместителя (ей) Председателя. Полномочия и обязанности заместителей Председателя Правления Товарищества определяется распределением обязанностей между Председателем Правления Товарищества и его заместителями, устанавливаемым Правлением Товарищества.

**- Изложить Раздел № 19 «Секретарь Правления» в новой редакции:**

19. 1. Правление Товарищества вправе избирать из своего состава секретаря

19.2. Перечень обязанностей секретаря разрабатывается Председателем Правления Товарищества и утверждается Правлением.

19.3. Секретарь Правления может получать от Товарищества вознаграждение в размере, устанавливаемом Общим собранием Членов Товарищества.

**- Изложить Пункт 20.2. в новой редакции:**

20.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов товарищества сроком на два года в количестве, определяемом по решению общего собрания членов товарищества. Передача своих полномочий членом Ревизионной комиссии (ревизором) иным лицам, в том числе другим членам Ревизионной Комиссии, не допускается.

Председатель Правления  
ТСЖ «Московское шоссе 55-3»



Н. А. Толстоброва