

«УТВЕРЖДЕН»
Решением Общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
г. Южно-Сахалинск, ул. Железнодорожная, 87
(протокол от ____ 2025 года, рег. № 1)

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ВТОРОЙ»

Южно-Сахалинск

2025 год

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. Общие положения..... | 3 |
| 2. Цели и виды деятельности Товарищества..... | 3 |
| 3. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме | 5 |
| 4. Средства, хозяйственная деятельность и имущество Товарищества..... | 6 |
| 5. Имущество Товарищества..... | 7 |
| 6. Членство в Товариществе | 7 |
| 7. Права Товарищества..... | 8 |
| 8. Обязанности Товарищества | 8 |
| 9. Права членов Товарищества | 9 |
| 10. Обязанности члена Товарищества | 9 |
| 11. Органы управления Товарищества | 11 |
| 12. Общее собрание членов Товарищества..... | 11 |
| 13. Правление Товарищества..... | 13 |
| 14. Председатель правления | 15 |
| 15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества | 15 |
| 16. Счётная комиссия Товарищества..... | 15 |
| 17. Реорганизация и ликвидация Товарищества | 16 |
| 18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме..... | 16 |
| 19. Заключительные положения..... | 17 |

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья (далее по тексту: «Товарищество») создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов, путём преобразования Жилищно-строительного кооператива «Второй» (далее по тексту: «ЖСК «Второй») в Товарищество, осуществляемое со сменой наименования.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Второй». Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Второй». Адрес (место нахождения) Товарищества: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Железнодорожная, 87.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по вышеуказанному адресу. Товарищество является правопреемником ЖСК «Второй» по всем правам и обязательствам последнего перед третьими лицами.

1.4. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может иметь самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.6. Товарищество является собственником своего имущества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам. Полученная прибыль не подлежит распределению между членами Товарищества, а направляется на реализацию уставных целей, ради которых создано Товарищество.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Железнодорожная, 87.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество собственников жилья признается как добровольное объединение собственников недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленном законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а так же для достижения целей, предусмотренных законом (п.1 ст.123.12 ГК РФ):

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- сохранения недвижимости в многоквартирном доме;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, реконструкции помещений, зданий и сооружений, входящих в многоквартирный дом;
- распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек;

2.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- выполнение работ и услуг по обслуживанию, содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития многоквартирного дома, в том числе прием платежей, оплата услуг организаций, оформления документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- заключение договоров водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения, отопления, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

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

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, оговоренных настоящим Уставом

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

- оформление прав на объекты недвижимости, принадлежащие Товариществу

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

- распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек;

2.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;

- выполнение работ и услуг по обслуживанию, содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития многоквартирного дома, в том числе прием платежей, оплата услуг организаций, оформления документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

- заключение договоров водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения, отопления, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

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

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, оговоренных настоящим Уставом;

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

- оформление прав на объекты недвижимости, принадлежащие Товариществу;

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

- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, иных кредитных организаций и субсидий государственных органов, в том числе – администрации г. Санкт-Петербурга;

- проведения мероприятий по благоустройству придомовой территории;

- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства и месту временного пребывания;

- передача во временное пользование на срочной основе (аренду) общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;

2.3. Товарищество вправе иметь и использовать расчетный счет и иные счета в кредитных организациях, находящиеся на территории Российской Федерации и осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.4. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

2.5. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь тогда, когда это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты (далее по тексту: «Общее имущество»). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.2. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности домовладельцев.

3.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества.

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

3.5. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть

переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

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

3.7. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

3.8. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

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

3.10. Собственник помещений вправе сдавать принадлежащие ему помещения в аренду или внаем в порядке, установленном законодательством РФ.

4. СРЕДСТВА, ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

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

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- целевых взносов, обязательных платежей членов товарищества, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление заявленных уставных целей;
- платежей собственников жилых и нежилых помещений за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставляемые услуги;
- платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом;

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

- доходов в виде процентов от размещения денежных средств Товарищества в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и банковских вкладах;

- прочих поступлений.

4.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих договоров или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания Товарищества.

4.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банках в соответствии с утвержденной общим собранием членов Товарищества сметой доходов и расходов Товарищества.

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

4.6. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг в соответствии с договорами, заключенными ими с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением.

4.7. Неиспользование собственником принадлежащего его помещения либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности товарищества находится недвижимое, движимое и иное имущество, которое находилось до преобразования ЖСК «Второй» на его балансе.

5.2. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом на основаниях,

предусмотренных законом и на основании решений общего собрания членов Товарищества, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица. Данное имущество должно быть зачислено на балансе Товарищества, как его собственность.

6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

6.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде. Членство в Товариществе возникает у всех членов преобразованного ЖСК «Второй» автоматически в порядке правопреемства, а у других собственников помещений на основании их заявлений о вступлении в Товарищество.

6.2. В случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

6.4. Член Товарищества, систематически не выполняющий свои обязанности может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

6.5. Члены Товарищества обязаны уплачивать иные целевые сборы в сроки и размерах, определяемых решением общего собрания, в случае принятия таких решений.

6.6. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества, на помещение в многоквартирном доме;
- с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица
- в случае принятия общим собранием членов Товарищества решения об исключении члена Товарищества с момента ликвидации Товарищества.

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

7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество вправе:

7.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.

7.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая специальные взносы и отчисления в специальные фонды, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели, в том числе, целевые взносы.

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

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

7.1.5. Страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу собственниками жилья в управление.

7.1.6. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, по решению общего собрания собственников.
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества.

8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество обязано:

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

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

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

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

8.1.5. Представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, земельных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами и госорганами.

8.1.6. Ежегодно выносить на обсуждение членов Товарищества утвержденный правлением Товарищества смету доходов и расходов Товарищества на предстоящий год и отчет о выполнении такой сметы за предыдущий год.

8.1.7. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей, взносов и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах между ресурсоснабжающими организациями и Товариществом, а также отдельными решениями общих собрания членов Товарищества.

8.1.8. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством РФ, Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества.

8.1.9. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих, либо препятствующих реализации права владения, пользования и распоряжения в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

8.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

9. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным членом правления Товарищества, членом ревизионной комиссии Товарищества или членом счетной комиссии Товарищества.

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

9.1.3. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

9.1.4. Знакомиться с бухгалтерской и иной документацией.

9.1.5. Сдавать собственные помещения, в наем или аренду в установленном порядке, о чем в течение 3-х дней с момента передачи помещений в указанных целях уведомить правление Товарищества.

9.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

9.1.7. Каждый член Товарищества имеет право:

- вносить предложения по работе и управлению Товарищества;
- принимать участие в приемке выполненных работ и подписывать акты выполненных работ совместно с председателем правления;
- контролировать проведение текущих работ, капитального ремонта на общем имуществе в многоквартирном доме;

9.1.8. Права члена Товарищества возникают у собственников помещений с момента вступления в члены Товарищества.

10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Выполнять требования устава Товарищества, решений общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

10.1.2. Соблюдать правила проживания, утвержденные общим собранием членов Товарищества, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, правила иные технические, санитарные и противопожарные правила, участвовать в обязательных мероприятиях по содержанию общего имущества.

10.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг.

10.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

10.1.8. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба при условии предварительной договоренности.

10.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим

с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

10.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством. Не размещать в жилых помещениях промышленных производств.

10.1.11. Нести ответственность за своевременную и полную оплату коммунальных услуг относительно принадлежащих ему помещений.

10.1.12. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

10.1.13. Выполнять положения внутренних правил Товарищества, в том числе нести ответственность за нарушение правил проживания лицами, использующими помещения по договору найма.

10.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

10.1.15. Члены Товарищества обязаны вносить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания членов товарищества в соответствии с федеральным законом (ст.155 ч.1 ЖК РФ).

10.1.16. Член Товарищества обязан предоставлять доступ для осмотров и устранения аварий к системам холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления, водоотведения, являющиеся частью общего имущества и проходящими через его помещения.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - правление Товарищества.

- единоличный исполнительный орган - председатель правления (п.2 ст.123.14, п.3 ст.65.3 ГК РФ).

11.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

11.3. Органом контроля Товарищества является ревизор или ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

11.4. Органом подсчета результатов голосования на общих собраниях, определения кворума общего собрания, действительности бюллетеней является счётная комиссия Товарищества.

12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Уведомление членов товарищества о предстоящих общих собраниях членов Товарищества и о принятых ими решениях производится путём размещения соответствующих сообщений на информационных досках в подъездах, на сайте Товарищества. Уведомление размещается не позднее, чем за 10 календарных дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

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

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

12.3. Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Порядок организации и проведения внеочередного общего собрания аналогичен порядку очередного собрания членов Товарищества.

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

12.5. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме ч. 3 ст. 48 ЖК РФ.

12.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества.

12.7. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

12.8. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления Товарищества.

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

12.10. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

1) утверждение и изменение устава Товарищества, внесение в устав изменений и дополнений (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

2) утверждение и изменение штатного расписания, размера премирования работников Товарищества, членов Правления, счетной и ревизионной комиссий.

3) принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

4) избрание членов правления Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

5) избрание членов ревизионной комиссии правления Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества) или утверждение внешнего ревизора (аудитора) Товарищества;

6) избрание членов счетной комиссии Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

7) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

8) принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

9) утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на предстоящий год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

10) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой отчетности Товарищества;

11) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления и ревизионной комиссии;

12) утверждение порядка образования специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

13) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов

14) Другие вопросы, определенные Жилищным кодексом РФ.

12.11. Решения принимаются простым большинством голосов участвующих членов Товарищества, если иное не установлено действующим законодательством. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов, не могут быть переданы им для решения другим органам.

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

12.13. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о помещении члена Товарищества в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

12.14. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем, секретарём или членами счётной комиссии собрания (если иное не установлено решением общего собрания).

12.15. Голосование может проводиться путём опроса в письменной форме или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и характера решаемых вопросов.

12.16. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с подпунктами 3) и 13) пункта 12.10 решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

12.17. Предусматривается проведение заочного и очно - заочного голосования с использованием электронной системы.

12.18. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества в многоквартирном доме в форме заочного, очно - заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества с использованием системы считаются члены товарищества в данном доме, проголосовавшие в электронной форме, а так же решения, которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщениях о проведении общего собрания членов товарищества в многоквартирном доме, наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4 и 5 части 5 ст.45 ЖК РФ, должны быть указаны: • сведения об администраторе общего собрания, организационно – правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер телефона, официальный сайт в сети Интернет. • фактический адрес администратора голосования: • дата и время начало и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование: • порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников и членов товарищества.

12.19. Не позднее, чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания членов товарищества, в многоквартирном доме с использованием электронной системы администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении такого собрания.

13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам

деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

13.3. Правление Товарищества в количественном составе 3 (Трёх) человек избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться только членами Товарищества в письменной форме.

13.4. В Правление Товарищества не может быть избран член Товарищества, имеющий суммарную задолженность за жилищные и коммунальные услуги, превышающую 2 (два) ежемесячных платежа по принадлежащему ему помещению.

13.5. Правление Товарищества на первом заседании избирает из своего состава председателя правления Товарищества, который является единоличным исполнительным органом. Так же на первом заседании, правление вправе избрать заместителя председателя правления Товарищества.

13.6. Первое заседание членов правления должно состояться не позднее 7 (семи) дней с даты подведения итогов общего собрания членов Товарищества, на повестке дня которого стоял вопросы о выборах членов правления Товарищества.

13.7. Правление Товарищества собственников жилья является постоянно действующим коллегиально исполнительным органом, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

13.8. Заседание правления Товарищества собственников жилья признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

13.9. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.
- Контроль, за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- Составление годовой сметы доходов и расходов Товарищества, предоставление их на утверждение общему собранию.
- Заключение договоров от имени Товарищества.
- Распоряжение денежными средствами постатейно на основании утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы доходов и расходов.

- Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- Непосредственное управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений.
- Обслуживание многоквартирного жилого дома или заключение договора с обслуживающей организацией.
- Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность.
- Созыв и организация проведения очередного или внеочередного общего собрания собственников и членов Товарищества
- Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

13.10. Заседание правления созывается Председателем правления.

13.11. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в заранее указанное время, при этом заседания созываются не реже одного раза в три месяца.

13.12. Местом проведения заседаний правления является помещение правления Товарищества.

13.13. Специальные (экстренные) заседания правления могут созываться председателем правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по электронной почте или SMS уведомлением, в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания правления.

13.14. Любой член правления может в любое время письменно или с использованием телефонной связи или SMS уведомления уведомить о своем отсутствии на ближайшем заседании.

13.15. Протоколы заседаний правления товарищества публикуются в информационной сети «интернет» на сайте Товарищества.

13.16. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять кворум (более 50% членов правления), то присутствующие обязаны перенести данное заседание.

13.17. В протоколе заседания правления Товарищества должно быть не менее двух подписей: председателя и секретаря заседания. В качестве председателя заседания на постоянной основе выступает председатель правления, в качестве секретаря может выступать заместитель председателя правления.

13.18. Выход из членов правления производится на основании личного заявления поданного на правление Товарищества и рассмотренного, на заседании правления с

составлением протокола заседания правления о выводе данного члена правления из состава членов правления, без рассмотрения и решения общего собрания членов Товарищества.

13.19. По решению высшего органа Товарищества собственников жилья полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

14.1. Председатель правления Товарищества избирается на 5 (Пять) лет.

14.2. Председатель Товарищества руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Досрочное переизбрание или освобождение от полномочий председателя осуществляется по решению членов правления Товарищества, общего собрания Товарищества. Председатель правления Товарищества действует от имени Товарищества без доверенности.

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

14.4. Председатель Товарищества имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

14.4. Прием и увольнение сотрудников для управления многоквартирным домом и работников для обслуживания и текущего ремонта дома производится председателем Товарищества без согласования с членами правления Товарищества.

14.5. При управлении многоквартирным домом председателем Товарищества, председатель правления получает ежемесячно вознаграждение за свою работу, утвержденную членами Товарищества на общем собрании. Вознаграждение председателю Товарищества устанавливается в рамках гражданско-правовых отношений, в связи с исполнением им в интересах Товарищества услуг по осуществлению управленческих и контролирующих функций.

15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

15.1. Для осуществления контроля, за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

15.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок полномочий правления Товарищества 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества и члены счетной комиссии.

15.3. Ревизионная комиссия:

15.3.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

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

15.3.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

15.3.4. Количественный состав ревизионной комиссии должен быть не четным, и состоять не менее чем из 3 (трех) человек.

15.3.5. В ревизионную комиссию не может быть избран член Товарищества, имеющий суммарную задолженность, превышающую 2 (два) ежемесячных платежа.

16. СЧЁТНАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1.1. Счётная комиссия является независимым органом товарищества и подчиняется только общему собранию членов Товарищества. В своей деятельности счетная комиссия руководствуется положениями настоящего Устава, требованиями и положениями законодательства РФ.

16.1.2. Количественный состав счетной комиссии должен быть нечетным, и состоять не менее чем из 3 (трех) человек.

16.1.3. Счётная комиссия избирается на срок 2 (два) года).

16.1.4. Счётная комиссия является постоянно действующей до выборов нового состава комиссии.

16.1.5. В счетную комиссию не может быть избран член Товарищества, имеющий суммарную задолженность, превышающую 2 (два) ежемесячных платежа.

16.1.6. Члены комиссии из своего состава выбирают председателя комиссии и его заместителя. Председатель комиссии совместно с другими членами комиссии подписывают

протоколы с результатами голосования по поставленным вопросам повестки на общих собраниях членов товарищества.

16.1.7. Члены счетной комиссии не могут входить в состав правления Товарищества и /или ревизионной комиссии Товарищества.

16.1.8. Задачи счетной комиссии:

- организовать учёт членов товарищества и других лиц, участвующих в общем собрании членов Товарищества в очной, очно-заочной или заочной формах, а также проверку их полномочий на участие (членство в Товариществе и/или представительство по доверенности);

- доложить общему собранию результаты подсчёта комиссией количества лиц, принимающих участие в собрании и наличие кворума - для определения возможности проведения общего собрания по вопросам повестки;

- контролировать выдачу правлением Товарищества членам Товарищества бюллетеней для голосования и организовать приём счётной комиссией выданных бюллетеней;

- осуществлять хранение в специально оборудованном сейфе в помещении правления (или архива) Товарищества подлинников протоколов заседаний счётной комиссии, подлинников бюллетеней с результатами голосования по каждому собранию и передавать указанные документы по акту вновь избранному председателю счётной комиссии

16.1.9. Хранение документов счётной комиссии: Протоколы счётной комиссии с результатами голосования по вопросам повестки общих собраний Товарищества должны сохраняться 5 лет, а по вопросам, указанным в пункте 12.16 Устава Товарищества - до ликвидации Товарищества установленным порядком; После ликвидации Товарищества документы счётной комиссии с результатами голосования по вопросам отчуждения недвижимого имущества товарищества подлежат сдаче совместно с другими установленными законом документами юридического лица в государственный архив г. Южно-Сахалинска. Документы счётной комиссии, по которым истёк срок хранения – подлежат уничтожению комиссией, назначенной приказом председателя правления, в составе членов правления, ревизионной и счётной комиссий. Комиссия по уничтожению обязана составить акт, содержащий опись уничтожаемых документов. Подлинник акта об уничтожении с описью документов хранится в делах, за которые ответственно правление Товарищества.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

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

18. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

18.2. Решения общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3. Бремя ответственности по оплате установленных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется, на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

19.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов членов Товарищества принявших участие в общем собрании.

19.3. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

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