



ТСН Новое Мурино

Утверждено  
Общим собранием  
членов товарищества собственников недвижимости  
«Новое Мурино»

Протокол N 01/2020  
от «25» января 2020 года

**УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**  
**НЕДВИЖИМОСТИ (ЖИЛЬЯ)**

**“НОВОЕ МУРИНО”**

## Оглавление

Статья 1. Общие положения .....	3
Статья 2. Цели Товарищества.....	3
Статья 3. Виды деятельности Товарищества .....	3
Статья 4. Права Товарищества .....	4
Статья 5. Обязанности Товарищества .....	5
Статья 6. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме .....	5
Статья 7. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме .....	6
Статья 8. Средства и имущество Товарищества.....	6
Статья 9. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.....	7
Статья 10. Хозяйственная деятельность Товарищества .....	8
Статья 11. Членство в Товариществе.....	8
Статья 12. Права и обязанности членов Товарищества .....	8
Статья 13. Органы управления и контроля Товарищества.....	9
Статья 14. Общее собрание членов Товарищества .....	9
Статья 15. Правление Товарищества .....	11
Статья 16. Председатель Правления Товарищества.....	12
Статья 17. Ревизионная комиссия Товарищества.....	13
Статья 18. Порядок регистрации изменений в Устав Товарищества .....	13
Статья 19. Реорганизация и ликвидация Товарищества .....	13

## **Статья 1. Общие положения**

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Новое Мурино», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, объединением собственников недвижимого имущества (помещений) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, улица Новая дом 7 корпус 2, созданное для совместного владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам недвижимого имущества (помещений) в многоквартирном доме.
- 1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Новое Мурино».
- Место нахождения Товарищества: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, ул. Новая дом 7 корпус 2.
- 1.3. Товарищество создается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (далее ЖК РФ) и иными нормативными актами, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.
- 1.4. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс и (или) смету, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления своей деятельности.
- 1.7. 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, в других органах и организациях.
- 1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

## **Статья 2. Цели Товарищества**

- 2.1. Товарищество создано в целях:
- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме;
  - совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
  - обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
  - осуществления деятельности по созданию, содержанию, развитию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
  - предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данном многоквартирном доме;
  - защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме;
  - а также для осуществления иной деятельности, не запрещенной законодательством Российской Федерации и соответствующей целям деятельности товарищества, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.
- 2.2. Товарищество выступает представителем собственников при заключении договоров на предоставление коммунальных услуг и иных договоров, связанных с деятельностью по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по управлению домом и иных услуг, действуя от имени, в интересах и за счет собственников.

## **Статья 3. Виды деятельности Товарищества**

- 3.1. Основными видами деятельности Товарищества являются:
- обслуживание, эксплуатации и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
  - организация финансирования, содержания, эксплуатации, в том числе прием платежей, оплата услуг

подрядных организаций,

- оформление документов для получения субсидий, дотаций;
- содействие собственникам помещений в оформлении прав на объекты недвижимости;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- исполнение роли заказчика в отношении работ по эксплуатации, ремонту, перестройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению общей территории;
- ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- содействие в регистрации и снятии с регистрационного учета по месту жительства;
- обеспечение собственников и владельцев помещений жилищными, коммунальными и иными услугами;
- передача в аренду и (или) пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.

3.2. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

3.3. Товарищество обязано раскрыть следующую информацию:

- общая информация о Товариществе,
- основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Товарищества,
- сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Информация раскрывается путем:

- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества,
- опубликования в сети Интернет, в соответствии с п. 6 постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731,
- размещения информации на информационных стендах, расположенных холле первого этажа многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, ул. Новая 7 корпус 2.

#### **Статья 4. Права Товарищества**

4.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 2) проводить/принимать решения, относящиеся к компетенции общего собрания путем проведения очного, очно -заочного голосования, конференции;
- 3) утверждать штатное расписание, положения, регламентирующие деятельность Товарищества и должностные инструкции персонала Товарищества;
- 4) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
- 5) устанавливать на основании нормативных актов Российской Федерации и города Мурино, а также на основе принятой Товариществом сметы доходов и расходов на год, 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;
- 6) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме;
- 7) передавать по договору материальные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы, необходимые для выполнения данных работ;
- 8) Передавать во временное пользование имущество, принадлежащее Товариществу;

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 3) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 4) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности;
- 5) в собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также домовладельцев, не являющихся членами Товарищества;
- 6) отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов Товарищества, принятых в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

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

4.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4.5. Товарищество выступает представителем собственников при заключении договоров на предоставление коммунальных услуг и иных договоров, связанных с деятельностью по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и иных услуг, действуя от имени, в интересах собственника.

## **Статья 5. Обязанности Товарищества**

5.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований главы 138 ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 7) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 8) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ;
- 9) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные Председателем правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

## **Статья 6. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**

6.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

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

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

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ГК РФ и ЖК РФ пределах распоряжаются общим недвижимым имуществом в многоквартирном доме.

6.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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

## **Статья 7. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

7.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

7.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

7.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

7.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

7.5. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.6. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

7.7. Интересы несовершеннолетних собственников представляют их родители, опекуны или попечители.

## **Статья 8. Средства и имущество Товарищества**

8.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

8.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

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

4) прочих поступлений.

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

В Товариществе может быть создан специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать Товариществу, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества Товарищества, собственников помещений многоквартирного дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений Общего собрания членов Товарищества или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

8.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете

в банке, в соответствии со сметой расходов Товарищества.

8.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход, не предусмотренный сметой, может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества: проведение детских и взрослых культурно-развлекательных и спортивных мероприятий, благоустройство и озеленение придомовой территории.

Взносы, полученные на содержание многоквартирного дома, содержание и ремонт лифтов, содержание мусоропроводов, вывоз твердых бытовых отходов считать целевыми средствами.

Поступления, полученные от уплаты за центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, стоки, электроэнергию, считать транзитными средствами.

Налогообложению подлежат поступления, полученные от предпринимательской (коммерческой) аренды мест общего пользования, аренды за рекламу, установку оборудования сторонних организаций.

8.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг в порядке, установленном Правлением Товарищества.

8.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

8.8. На основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Товариществом.

8.9. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

8.10. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки, в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

## Статья 9. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

9.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

9.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

9.3. Товарищество осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

9.4. Решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о проведении текущего и (или) капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по проведению ремонта являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

9.5. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, начиная с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме или с момента передачи помещений в данном доме по передаточным актам или иным документам от застройщика, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

9.6. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

9.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

9.8. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## **Статья 10. Хозяйственная деятельность Товарищества**

10.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с ЖК РФ.

10.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- 1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в МКД.
- 2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

**10.3. Доходы Товарищества от хозяйственной деятельности не распределяются между его членами. На основании решения Общего собрания членов Товарищества, доходы Товарищества могут расходоваться на предусмотренные настоящим Уставом цели.**

## **Статья 11. Членство в Товариществе**

**11.1. Членство в Товариществе является добровольным и возникает у собственника помещения с момента принятия заявления о вступлении в Товарищество.**

11.2. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

**11.4. Прием в Товарищество новых членов и исключение из членов Товарищества производится Правлением по их заявлению.**

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

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

11.7. Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами Товарищества, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества.

## **Статья 12. Права и обязанности членов Товарищества**

**12.1.1. Член Товарищества имеет право:**

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в Правление Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- **предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;**
- получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- вправе ознакомиться со следующими документами:
  - 1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
  - 2) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год. Отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случаях проведения аудиторских проверок);
  - 3) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
  - 4) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
  - 5) протоколами Общих собраний членов Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
  - 6) технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;
  - 7) иными документами, предусмотренными ЖК РФ и решениями Общего собрания членов Товарищества.
- производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на движимое и недвижимое имущество в случае, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества;



сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;

- присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

12.1.2. Член Товарищества имеет право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

12.2.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;

- использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества;

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением Общего собрания членов Товарищества, ежемесячно, в период с 23 по 25 число каждого месяца сдавать в товарищество показания приборов учета коммунальных услуг;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием членов Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома;

- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и (или) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу собственников помещений, 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 договорами;

предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним, а также сведения о размере принадлежащей ему доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать Правление Товарищества об изменении указанных сведений.

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

### **Статья 13. Органы управления и контроля Товарищества**

13.1. Органами управления Товарищества являются:

– Общее собрание членов Товарищества;

– Правление Товарищества (коллегиальный исполнительный орган);

– Председатель Правления Товарищества (единоличный исполнительный орган).

13.2. Органами контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

### **Статья 14. Общее собрание членов Товарищества**

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

Общее собрание может быть создано по инициативе следующих органов (лиц):

– правления Товарищества;

– председателя Правления Товарищества;

– не менее чем десяти процентов общего числа членов Товарищества.

14.2. Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Годовое общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном статьей 45 ЖК РФ.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, а также по инициативе органа местного самоуправления в случаях, предусмотренных ЖК РФ.

14.3. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 7) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 8) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 9) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 10) утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 11) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 12) принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества Правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 13) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества;
- 14) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

14.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

14.5. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества размещается органом (лицом), по инициативе которого созывается Общее собрание, в общедоступных местах многоквартирного дома: на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, ул. Новая 7 корпус 2. Уведомление размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

14.6. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

14.7. На порядок проведения Общего собрания членов Товарищества распространяются положения статей 45-48 ЖК РФ.

14.8. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 ЖК РФ и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

14.9. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2 и 4 пункта 14.3 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

14.10. Решения по остальным вопросам принимаются, если за него проголосовало большинство участников Общего собрания членов Товарищества, и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа членов Товарищества.

14.11. При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено участниками Общего собрания членов Товарищества.

14.12. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

14.13. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.

14.14. Количество голосов, которым обладает член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества,

пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.  
14.15. В случае, если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в Товариществе на основании доверенности.

14.16. О принятии решения Общего собрания членов Товарищества в соответствии со статьей 181.2 ГК РФ и требованиями ЖК РФ составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим и секретарем Общего собрания членов Товарищества.

## **Статья 15. Правление Товарищества**

15.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества (далее Правление). Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества и компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

15.2. Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

**15.3. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:**

15.3.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

15.3.2. Практическое выполнение решений Общего собрания.

**15.3.3. Избрание председателя Правления из своего состава на очередных перевыборных собраниях согласно ч.2,3 ст.147 ЖК РФ.**

15.3.4. Разработка планов работы Правления над решением уставных задач Товарищества, утверждение этих планов на Общем собрании и их практическая реализация.

15.3.5. Оформление в государственных органах и органах местного самоуправления всех документов, необходимых для нормальной и законной деятельности Товарищества.

15.3.6. Распоряжение материальными и нематериальными активами Товарищества в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности.

**15.3.7. Прием на работу лиц по трудовым договорам и (или) по договорам гражданско правового характера, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников.**

**15.3.8. Рассмотрение заявлений членов Товарищества.**

**15.3.9. Подготовка и внесение на рассмотрение Общего собрания проектов изменений Устава, Правил внутреннего распорядка и других внутренних регламентов Товарищества.**

15.3.10. Применение мер воздействия, предусмотренных Уставом и законодательством, к членам Товарищества, не исполняющим требования Устава, Правил внутреннего распорядка, решений Общего собрания или Правления, указаний должностных лиц Товарищества, изданных в пределах их компетенции.

15.3.11. Контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

**15.3.12. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию Товарищества.**

**15.3.13. Заключение договоров от имени Товарищества.**

15.3.14. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

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

15.3.16. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

15.3.17. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

15.3.18. Созыв и организация проведения Общего собрания Товарищества.

15.3.19. Передача документации, печатей, бланков Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному Правлению по акту приема передачи.

15.3.20. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

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

15.5. Заседание Правления созывается его председателем.

15.6. Правление имеет право заключать договор обслуживания с управляющей компанией на определенные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

15.7. Правление в составе не менее 3 (трех) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием Товарищества равным двум календарным годам.

15.8. Члены правления избираются на общем собрании членов Товарищества на срок, установленный настоящим Уставом, но не более чем на два года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме.

15.9. В случае не проведения очередного перевыборного общего собрания членов Товарищества, либо в отсутствие кворума при проведении такого собрания, полномочия членов правления пролонгируются на срок в соответствии с ч.2 ст.147.

15.10. Членом Правления не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии Товарищества. **Член Правления не может совмещать свою деятельность в Правлении с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления.**

15.11. Правление большинством голосов избирает из своего состава председателя Правления.

На заседании Правления с повесткой дня, в которую включен вопрос об избрании председателя Правления Товарищества, должны присутствовать все члены Правления.

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

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.

Если заседания проходят не по графику, уведомление о них должны направляться каждому члену Правления лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

15.13. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.

15.14. Решения, принятые Правлением, оформляются протоколом и подписываются председателем и секретарем заседания Правления.

15.15. Правление вправе досрочно прекратить полномочия председателя Правления, избранного на заседании Правления. Не позднее, чем за десять дней до даты проведения заседания, в повестку дня которого включен вопрос о досрочном прекращении полномочий Председателя Правления, председатель Правления должен быть уведомлен о такой повестке дня и получить от Правления претензию, в которой должны быть указаны доводы, на основании которых в повестку дня заседания Правления включен вопрос о досрочном прекращении его полномочий в качестве председателя Правления.

Полномочия председателя Правления считаются досрочно прекращенными в случае, если все члены Правления проголосовали за досрочное прекращение полномочий Председателя Правления, за исключением председателя Правления, который не вправе принимать участие в данном голосовании.

При отсутствии председателя Правления на заседании Правления, в повестку дня которого включен вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя Правления, Правление вправе принимать решения по всем вопросам такой повестки дня.

15.16. Член Правления вправе отказаться от членства в Правлении путем подачи заявления о выходе из членов Правления.

15.17. Членом Правления не может являться лицо, члены семьи которого входят в состав ревизионной комиссии Товарищества.

15.18. Правление в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества и обеспечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных Законом и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания.

## **Статья 16. Председатель Правления Товарищества**

16.1. Председатель Правления Товарищества (далее председатель) является единоличным исполнительным органом.

16.2. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

16.3. Председатель действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, договоры на управление, техническое обслуживание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества.

**16.4. Председатель разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества:**

- правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- положение об оплате их труда;

- иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные ЖК РФ, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

16.5. Председатель осуществляет:

- контроль над своевременной оплатой жильцами коммунальных услуг, а также за своевременным

перерасчетом;

- контроль над работой финансовых органов Товарищества;
- контроль над выполнением Устава и других документов, которые регулируют деятельность данного органа;
- реализацию принятых на Общем собрании решений;
- поддержание порядка в жилом доме;
- управление персоналом по хозяйственной работе;
- контроль над выполнением всех заключенных договоров;
- заключение договоров, которые касаются содержания общего порядка жилого дома, а также его ремонта;
- предотвращение конфликтных ситуаций;
- работу с документацией;
- предоставление отчета о проделанной работе.

16.6. Председатель имеет привилегированное право голоса, в случае, если голосование получило равное количество голосов;

16.7. Председатель несет ответственность:

- за хранение и учет документации, а также за заключенные сделки и предоставленную отчетность в налоговые органы;
- за предоставленный жильцам отчет о проделанной работе за определенный период.

16.8. Председатель должен отслеживать все изменения действующего законодательства в сфере жилищного права, а также представлять Товарищество во всех сферах коммунального хозяйства, включая защиту жильцов многоквартирного дома.

16.9. Председатель в соответствии с Уставом исполняет необходимые для обеспечения нормальной деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных Уставом за другими органами управления Товарищества.

16.10. Срок полномочий Председателя равен двум календарным годам.

### **Статья 17. Ревизионная комиссия Товарищества**

17.1. Ревизионная комиссия Товарищества (далее ревизионная комиссия) избирается Общим собранием членов Товарищества в количестве не менее трех человек из числа членов Товарищества, не более чем на 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества. Члены ревизионной комиссии не могут состоять в близких родственных отношениях с членами Правления, управляющим и бухгалтером Товарищества. Для проведения ревизии может быть заключен договор на оказание услуг по проведению ревизии.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности;
- 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17.3. Ревизионная комиссия (ревизор) вправе присутствовать на заседаниях Правления и вносить свои предложения и (или) замечания по решениям Правления и вопросам повестки дня заседания Правления, связанным с осуществлением финансовой деятельности.

В протоколе заседания Правления, на котором присутствовала ревизионная комиссия (ревизор), делается отметка о присутствии ревизионной комиссии (ревизора), а также указываются предложения и (или) замечания, в случае, если такие предложения и (или) замечания от ревизионной комиссии (ревизора) поступили.

### **Статья 18. Порядок регистрации изменений в Устав Товарищества**

18.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества. Решение о внесении изменений и дополнений в Устав принимается большинством голосов членов Товарищества.

18.2. Изменения в Устав считаются вступившими в силу с момента государственной регистрации изменений и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр юридических лиц.

### **Статья 19. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

19.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

19.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

19.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

19.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья (недвижимости) в случае, если члены Товарищества не

обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

19.5. Ликвидация Товарищества осуществляется ликвидационной комиссией, назначенной Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или по решению суда. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме устанавливает порядок и сроки проведения ликвидации. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

19.6. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами направляется на уставные цели Товарищества.

19.7. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим свою деятельность, после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.