

УТВЕРЖДЕН:
Решением общего собрания собственников
недвижимого имущества¹
Протокол № _ от «_» _____ г.

Устав²
Товарищества собственников недвижимости³
« _____ »⁴

_____ ⁵
_____ **ГОД**

¹ Следует указать вид недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях).

² Форма Устава разработана в соответствии с положениями статей 123.12 - 123.14 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ред. ФЗ от 03 июля 2016 г. № 354-ФЗ) и Жилищного кодекса Российской Федерации (в ред. ФЗ от 03 июля 2016 г. № 372-ФЗ).

³ В скобках можно указать вид недвижимого имущества, например: (Жилья).

⁴ Следует указать полное наименование организации.

⁵ Следует указать населенный пункт (муниципальное образование), в котором создается организация.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «_____», далее именуемое «Товарищество», является некоммерческой корпоративной организацией, создано собственниками недвижимого имущества, расположенного в здании/многоквартирном доме/зданиях⁶ по адресу: _____, для совместного управления, владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, находящегося в их общем пользовании или общей собственности.

1.2. Товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с положениями Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящего Устава и других нормативно-правовых актов.

1.3. Товарищество имеет:

полное наименование на русском языке: Товарищество собственников недвижимости «_____»

сокращенное наименование на русском языке: ТСН «_____»

1.4. Местонахождение Товарищества: Российская Федерация, _____⁷.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом и считается созданным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам.

1.8. Товарищество не преследует извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между своими членами.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Целью создания Товарищества являются управление, обслуживание, содержание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества или отдельных его конструктивных частей или элементов, находящихся в здании/многоквартирном доме/зданиях по адресу: _____, к которым относятся предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании/многоквартирном доме/зданиях, находящихся в общей собственности, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, инженерные коммуникации, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном здании/многоквартирном доме/зданиях (далее Общее имущество), земельный участок, на котором расположено здание/многоквартирный дом/здания, с элементами озеленения и благоустройства.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является осуществление в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации следующих видов деятельности, направленных на достижение уставных целей:

2.2.1. Реализация прав по совместному владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению Общим имуществом;

2.2.2. Реализация прав по совместному управлению Общим имуществом;

2.2.3. Осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению имущества;

⁶ Следует указать где именно создано товарищество собственниками недвижимого имущества.

⁷ Следует указать адрес местонахождения Товарищества.

- 2.2.4. Предоставление коммунальных услуг и прочих услуг установленным законом лицам;
- 2.2.5. Заключение в соответствии с законодательством договоров с эксплуатационными и другими организациями;
- 2.2.6. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния Общего имущества;
- 2.2.7. Обслуживание, эксплуатация, ремонт недвижимого имущества, надстройка и реконструкция помещений, зданий и сооружений Товарищества;
- 2.2.8. Строительство дополнительных помещений и объектов Общего имущества;
- 2.2.9. Сдача в аренду, внаем части Общего имущества в данном здании/многоквартирном доме/зданиях;
- 2.2.10. Информирование членов Товарищества и собственников (или арендаторов), не являющихся членами Товарищества, о правилах пользования нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания Общего имущества и прилегающей территории в границах недвижимого имущества;
- 2.2.11. Защита прав и законных интересов членов Товарищества в отношениях с государственными органами власти, с органами местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 2.2.12. Организация взаимного сотрудничества и поддержки между членами Товарищества.
- 2.3. Товарищество вправе осуществлять приносящую доход деятельность, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и если это соответствует таким целям.
- 2.4. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется специальными федеральными законами, Товарищество может заниматься только при получении специального разрешения (лицензии).

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

- 3.1. Товарищество вправе:
- 3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления Общим имуществом и иные обеспечивающие управление, содержание и ремонт Общего имущества;
- 3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт Общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и Уставом Товарищества цели;
- 3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимого имущества в соответствии с его долей в праве общей собственности на Общее имущество;
- 3.1.4. Выполнять работы для членов Товарищества, собственников и владельцев недвижимого имущества и предоставлять им услуги;
- 3.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 3.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 3.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
- 3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы членов Товарищества, собственников и владельцев недвижимого имущества, Товарищество также вправе:
- 3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть Общего имущества;
- 3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть Общего имущества;

3.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность членов Товарищества земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет членов Товарищества застройку прилегающих земельных участков;

3.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членами Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства, а также Устава Товарищества;

4.1.2. Осуществлять управление имуществом (вещами) в порядке, установленном законодательством;

4.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества;

4.1.5. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

4.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества, собственников недвижимого имущества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

4.1.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членов Товарищества, собственников недвижимого имущества Общим имуществом или препятствующих этому;

4.1.8. Представлять законные интересы членов Товарищества, собственников недвижимого имущества, связанные с управлением Общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.9. 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 Жилищном Кодексе с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

4.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в Жилищном Кодексе, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные Председателем Товарищества и Секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4.2. Решения и протокол Общего собрания членов Товарищества являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на членов Товарищества обязанностей в отношении Общего имущества, изменения объема прав и обязанностей или освобождения

этих членов Товарищества от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим Общее собрание. Копии решений и протокола Общего собрания членов Товарищества подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано Общее собрание, в управляющую организацию, Правление Товарищества не позднее чем через десять дней после проведения Общего собрания членов Товарищества.

4.3. Управляющая организация, Правление Товарищества в течение пяти дней с момента получения указанных в пункте 4.2. настоящего раздела копий решений и протокола Общего собрания членов Товарищества обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы⁸, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов Общего собрания Товарищества, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами здания/многоквартирного дома/зданий. Товарищество является собственником своего имущества.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

5.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

5.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

5.2.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации Общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5.2.4. Поступлений от деятельности, приносящей доход;

5.2.5. Прочих поступлений.

5.3. 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.

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

5.5. Общее имущество принадлежит членам Товарищества на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом.

5.6. Доля в праве общей собственности на Общее имущество члена Товарищества в здании/многоквартирном доме/зданиях следует судьбе права собственности на недвижимое имущество.

6. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО

6.1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимого имущества в здании/многоквартирном доме/зданиях на основании заявления о вступлении в Товарищество.

⁸ Приостановлено до 1 января 2017 года.

6.2. Лица, приобретающие недвижимость в здании/многоквартирном доме/зданиях, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимое имущество в здании/многоквартирном доме/зданиях.

6.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимое имущество в здании/многоквартирном доме/зданиях.

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

6.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.4. настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимого имущества имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены законом и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимого имущества имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимого имущества имеют право ознакомиться со следующими документами:

7.3.1. Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

7.3.2. Реестр членов Товарищества;

7.3.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

7.3.4. Заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;

7.3.5. Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

7.3.6. Протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

7.3.7. Документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования;

7.3.8. Техническая документация на здание/многоквартирный дом/здания и иные связанные с управлением данным зданием/многоквартирным домом/зданиями документы;

7.3.9. Иные предусмотренные законом, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.4. Члены Товарищества имеют право:

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

7.4.2. Обжаловать решения Общего собрания и Председателя Правления Товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

8. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА⁹

8.1. Член Товарищества обязан:

8.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

8.1.2. Своевременно вносить плату по обязательным платежам, вступительным и иным взносам;

8.1.3. Содержать находящуюся в его собственности недвижимое имущество в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;

8.1.4. Использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных законодательством;

8.1.5. Соблюдать положения настоящего Устава и законодательства;

8.1.6. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила;

8.1.7. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимого имущества либо Общему имуществу членов Товарищества.

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

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

9.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

9.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

9.2.1. Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;

9.2.2. Утверждение и изменение Устава Товарищества;

9.2.3. Определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, если такой порядок определен законом;

9.2.4. Избрание Председателя Правления Товарищества, Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.5. Утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

9.2.6. Принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и представительств Товарищества;

9.2.7. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;

9.2.8. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

9.2.9. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных 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;

9.2.10. Принятие решений о реконструкции здания/многоквартирного дома/зданий (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте Общего имущества в здании/многоквартирном доме/зданиях, об использовании фонда капитального ремонта;

9.2.11. Принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

⁹ Внесение данного раздела остается на усмотрение Общего собрания. Обязанности и ответственность членов товарищества могут быть расширены.

9.2.12. Принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, заключении договора банковского вклада (депозита) в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете (далее - специальный депозит), совершении операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, специальном депозите в российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет, специальный депозит, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, специальном депозите в российских кредитных организациях;

9.2.13. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположены здание/многоквартирный дом/здания, в том числе введение ограничений пользования им;

9.2.14. Принятие решений о пользовании Общим имуществом членов Товарищества иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество членов Товарищества;

9.2.15. Принятие решений об определении лиц, которые от имени членов Товарищества уполномочены на заключение договоров об использовании Общего имущества членов Товарищества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением Общего собрания;

9.2.16. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов на капитальный ремонт Общего имущества;

9.2.17. Выбор способа управления зданием/многоквартирным домом/зданиями;

9.2.18. Принятие решений о текущем ремонте Общего имущества;

9.2.19. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

9.2.20. Утверждение годового плана содержания и ремонта Общего имущества, отчета о выполнении такого плана;

9.2.21. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

9.2.22. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

9.2.23. Утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

9.2.24. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;

9.2.25. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт Общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных законом, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

9.2.26. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

9.2.27. Назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора;

9.2.28. Другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

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

10. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1. Общее собрание членов Товарищества может проводиться посредством:

10.1.1. Очного голосования (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

10.1.2. Заочного голосования (опросным путем);

10.1.3. Очно-заочного голосования.

10.2. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое Общее собрание членов Товарищества в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящим разделом.

10.3. Проводимые помимо годового Общего собрания Общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого из данных членов.

10.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие членов Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

10.5. Член Товарищества, собственник недвижимого имущества, по инициативе которых созывается Общее собрание членов Товарищества, обязаны сообщить членам Товарищества, собственникам недвижимого имущества о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении Общего собрания членов Товарищества должно быть направлено каждому собственнику недвижимого имущества в данном здании/многоквартирном доме/зданиях заказным письмом или вручено каждому собственнику помещения в данном здании/многоквартирном доме/зданиях под роспись либо размещено в помещении на информационных стендах¹⁰ данного здания/многоквартирного дома/зданиях, определенном таким решением и доступном для всех собственников недвижимого имущества.

10.6. В сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

10.6.1. Сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

10.6.2. Форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

10.6.3. Дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

10.6.4. Повестка дня данного собрания;

10.6.5. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

10.7. Члены Товарищества, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов членов Товарищества, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или Правление Товарищества для организации проведения Общего собрания членов Товарищества. В обращении о проведении Общего собрания членов Товарищества должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению членов Товарищества управляющая организация, Правление Товарищества, обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения Общего собрания членов Товарищества, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания каждого собственника недвижимого имущества в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по

¹⁰ Вид оповещения собственников недвижимого имущества и членов товарищества остается на усмотрение Общего собрания.

результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников недвижимого имущества в порядке, установленном п.п.3 п. 10.5. настоящей статьи.

10.8. Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным зданием/многоквартирным домом/зданиями по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания.

11. РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

11.1. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами.

11.2. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

11.3. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников недвижимого имущества в данном здании/многоквартирном доме/зданиях лицом, по инициативе которых было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных стендах и доступном для всех собственников недвижимого имущества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

11.4. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения таких членов по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в Правлении.

11.5. Решение Общего собрания членов Товарищества принятое по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании.

11.6. Члены Товарищества и собственники недвижимого имущества вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества в данном здании/многоквартирном доме/зданиях с нарушением требований законодательства.

12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ (ОПРОСНЫМ ПУТЕМ) И ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

12.1. В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества в данном здании/многоквартирном доме/зданиях для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

12.2. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются члены Товарищества в данном здании/многоквартирном доме/зданиях, решения которых получены до даты окончания их приема.

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

13. ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на Общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

13.2. Представитель члена Товарищества на Общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

13.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном здании/многоквартирном доме/зданиях.

13.4. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.5. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.6. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.7. При проведении Общего собрания членов Товарищества посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол Общего собрания, должны быть указаны:

13.7.1. Сведения о лице, участвующем в голосовании;

13.7.2. Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на недвижимое имущество;

13.7.3. Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.8. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

14.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной

компетенции Общего собрания собственников недвижимого имущества и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

14.3. Коллегиальный исполнительный орган (Правление) Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на два года¹¹.

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

14.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

14.6. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем в сроки, установленные графиком Товарищества.

14.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

14.8. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

14.9. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, Секретарем заседания Правления Товарищества.

14.10. В обязанности правления товарищества входят:

1) обеспечения соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

4) управление Общим имуществом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания Общего имущества и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества;

7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

14.11. Единоличный исполнительный орган (Председатель Правления) Товарищества избирается из состава Правления Товарищества Общим собранием членов Товарищества на два года¹².

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

14.13. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила

¹¹ Срок может быть уменьшен решением Общего собрания.

¹² Следует указывать такой же срок, на который избирается правление товарищества.

внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт Общего имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

15.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества на два года¹³. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

15.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

15.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества:

15.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

15.3.2. Представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

15.3.3. Представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

15.3.4. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.2. Товарищество по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

16.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.4. Общее собрание членов Товарищества обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников недвижимого имущества.

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

17.1. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить законодательству и подлежат государственной регистрации.

Комментарии к Уставу:

После 1 января 2017 года в уставе товарищества (компетенция общего собрания) может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при проведении общего собрания членов товарищества в многоквартирном доме в форме заочного голосования (ЖК РФ, Статья 47.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства).

¹³ Срок может быть уменьшен решением Общего собрания.