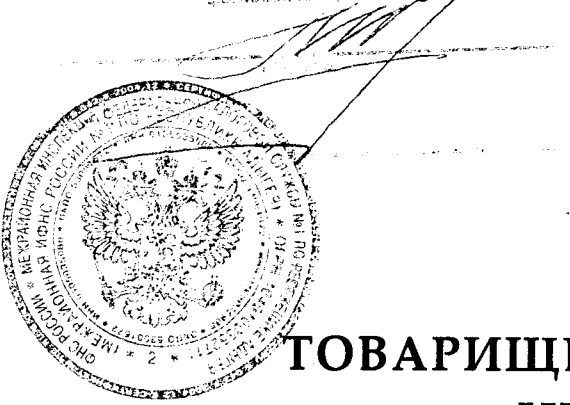


Утверждён решением  
общего собрания  
членов ТСЖ «Монолит»  
Протокол № 1  
от 26 января 2016 г

№ 02» февраля 2016 г.  
ОГРН 1090105002558  
ИНН 2160105054649  
Служба Единого государственного реестра недвижимости  
в республиканском центре  
Зам. начальника  
Матвеев Р. И.



# УСТАВ

## ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### «ТСЖ Монолит»

(в новой редакции)

г. Майкоп

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ Монолит», образованное на базе дома № 184 по улице Советской, далее именуемое Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Место нахождения (юридический адрес) Товарищества: 38500, г. Майкоп, ул. Советская, дом 184.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного кодекса РФ. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

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

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

1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов товарищества. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.8. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, законами Республики Адыгея, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

## 2. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, товарищество собственников недвижимости вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. Товарищество собственников недвижимости может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников недвижимости, предусмотренные Уставом товарищества.

## 3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Товарищество собственников недвижимости вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом товарищества цели;

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

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для

товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

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

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

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

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

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

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

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

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников недвижимости в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

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

3.5. При заключении товариществом от своего имени договоров по предоставлению коммунальных услуг, обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома, придомовой территории, содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, капитальному ремонту жилого дома, товарищество действует в интересах и за счёт членов товарищества.

3.6. При заключении договоров управления многоквартирным домом с управляющей организацией товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее состояние общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленным Правительством РФ, правилам предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

3.7. Товарищество вправе оставить на своём расчётном счёте средства, полученные за счёт экономии, в том числе за счёт энергосбережения. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.8. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о не санкционируемом переустройстве и перепланировке помещений общего имущества, а так же использование его не по назначению.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Товарищество собственников недвижимости обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) 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;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

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 части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенных 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.

## 5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

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

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

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

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

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

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

6.4. Собственник помещения не вправе:

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

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. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. В собственности товарищества собственников недвижимости может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

7.2. Средства товарищества собственников недвижимости состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами 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.

7.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

7.4. Правление товарищества собственников недвижимости имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

## 8. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

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

8.3. Товарищество осуществляет свою деятельность по содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами установленными Правительством Российской Федерации.

8.4. В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.

## 9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. Членство в товариществе собственников недвижимости возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников недвижимости.

9.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников недвижимости, лица приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

9.3. Членство в товариществе собственников недвижимости прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

9.4. Товарищество ведёт реестр членов товарищества собственников недвижимости. Реестр членов товарищества собственников недвижимости 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.

9.5. Член товарищества собственников недвижимости обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.4. настоящего Устава, частью 4 статьи 143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

## 10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Органами управления товарищества собственников недвижимости являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

## 11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества.

11.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников недвижимости относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;

- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
  - 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
  - 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
  - 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
  - 9) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об их исполнении;
  - 10) утверждении годового отчета о деятельности Правления товарищества;
  - 11) утверждение заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности товарищества.
  - 12) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
  - 13) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решением общего собрания членов товарищества;
  - 14) определение размера вознаграждения председателя и членов правления товарищества;
  - 15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.
- 11.3. Уставом товарищества собственников недвижимости к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.
- 11.4. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

## 12. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

12.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников недвижимости направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.2. В уведомлении о проведении общего собрания членом товарищества собственников недвижимости указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.3. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов.

12.4. Решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества:

- 1) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 2) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 3) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

12.6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

- 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса РФ);
- 3) очно-заочного голосования.

## 13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

13.1. Руководство деятельностью товарищества собственников недвижимости осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников недвижимости вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников недвижимости.

13.2. Правление товарищества собственников недвижимости избирается из числа членов

товарищества общим собранием членов товарищества сроком на два года.

13.3. Правление товарищества собственников недвижимости избирает из своего состава председателя товарищества.

13.4. Членом правления товарищества собственников недвижимости 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 (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников недвижимости 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.

13.5. Правление товарищества собственников недвижимости является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

13.6. Заседание правления товарищества собственников недвижимости созывается председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

13.7. Заседание правления товарищества собственников недвижимости признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников недвижимости оформляется протоколом заседания правления товарищества и подписывается председателем и секретарём заседания правления товарищества.

#### 14. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В обязанности правления товарищества собственников недвижимости входят:

- 14.1. соблюдение товариществом законодательства и требований Устава товарищества;
- 14.2. составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 14.3. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 14.4. заключение договоров на поставку коммунальных услуг от имени и за счёт членов товарищества;
- 14.5. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 14.6. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- 14.7. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 14.8. ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 14.9. созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 14.10. выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников недвижимости обязанностей.

#### 15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

15.1. Председатель правления товарищества собственников недвижимости избирается сроком на два года. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления товарищества собственников недвижимости 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 членом товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решением общего собрания членов товарищества.

#### 16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников недвижимости избирается общим собранием членов товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников недвижимости не могут входить члены правления товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников недвижимости из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников недвижимости:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) 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;

3) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской и финансовой отчетности товарищества

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

## 17. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом.

17.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

## 18. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

18.2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

18.3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

## 19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Реорганизация товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

## 20. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

20.1. Ликвидация товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

## 21. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

21.1. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников недвижимости по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников недвижимости. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

## 22. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

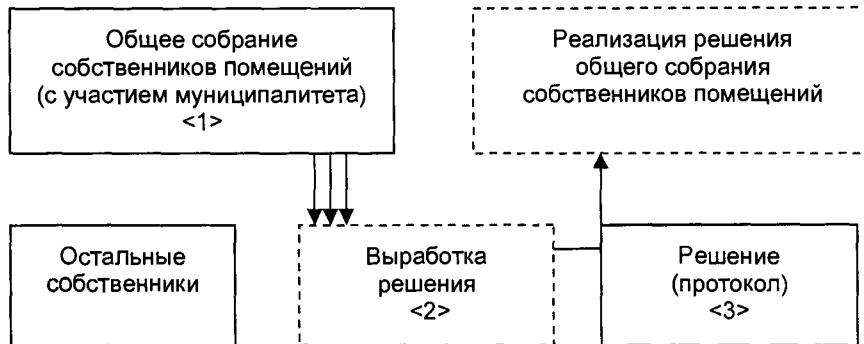
22.1. Устав утверждается общим собранием членов товарищества и вступает в силу с даты



государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

22.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу товарищества собственников недвижимости принимаются на общем собрании членов товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

### 23. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ



<1> - количество голосов у каждого участника собрания зависит от величины его доли в праве общей собственности на общее имущество

<2> - кворум - собрание считается правомочным, если на нем присутствуют собственники помещений, обладающие более чем 1/2 голосов от общего числа голосов собственников

<3> - решение принимается:

- а) квалифицированным (2/3) большинством голосов от общего числа голосов собственников
- б) или простым (1/2) большинством голосов присутствующих на собрании

### 24. ПРАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

24.1. При наличии в многоквартирном доме нескольких различных собственников (в т.ч. граждан, организаций, муниципалитета, РФ, субъекта РФ) - весь дом не может находиться в хозяйственном ведении МУП (ГУП) или оперативном управлении МУ (ГУ).

24.2. Муниципалитет (РФ, субъект РФ), а при закреплении соответствующего имущества МУП (ГУП) и МУ (ГУ) имеют право только на отдельные жилые и нежилые индивидуально определенные помещения и на долю в праве на общее имущество.

### 25. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ

25.1. Непосредственное управление собственниками помещений.

25.2. Управление товариществом собственников недвижимости, жилищным кооперативом или иным объединением собственников недвижимости, предусмотренным федеральным законом.

25.3. Управление управляющей организацией.

### 26. УСЛОВИЯ УПРАВЛЕНИЯ

26.1. Способ управления:

- а) обязаны выбрать собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании
- б) может быть в любое время изменен собственниками помещений

26.2. Управление жилым многоквартирным домом:

- а) должно осуществляться на единых условиях
- б) должно обеспечивать выполнение установленных требований к состоянию многоквартирного дома
- в) регулируется гражданско-правовыми нормами

26.3. Условия управления определяются собственниками помещений в многоквартирном доме.

ПРОШУ  
И СКРЕПЛЕНО  
ПЕЧАТЬЮ

ЛИСТОВ

