

Утверждён  
общим собранием учредителей  
Протокол № 4  
от 17 июля 2013 года

## **У С Т А В**

**Товарищества собственников жилья**

**« Ковчег »**

**(Новая редакция)**

**ст. Полтавская  
2013 год**



## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Ковчег» (далее – Товарищество) создано собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу : 353800 Краснодарский край, Красноармейский район, ст. Полтавская, ул. Ленина, д.211, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными действующими законодательными актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления.

### 1.2. Наименование Товарищества

- полное: Товарищество собственников жилья «Ковчег»
- сокращенное: ТСЖ «Ковчег»

### 1.3. Местонахождение Товарищества:

353800 Краснодарский край, Красноармейский район, ст. Полтавская, ул. Ленина, дом 211, кв.44.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для 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, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Товарищество имеет самостоятельный баланс.

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

1.7. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренные настоящим уставом (далее Устав), а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.8. Товарищество имеет печать со своим наименованием, штампы, бланки и другие средства визуальной идентификации, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

## 2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации прав собственников жилья по совместному управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

- 1) организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законом пределах;



- 2) обеспечение принятия решений собственников жилья в многоквартирном доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- 3) организация обеспечения собственников жилья в многоквартирном доме коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и оплаты их собственниками жилья службам коммунального хозяйства и другим соответствующим организациям;
- 4) организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, в том числе земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости;
- 6) обеспечение выполнения собственниками жилья в многоквартирном доме в границах недвижимого имущества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилых домов и придомовой территории (далее Правила);
- 7) обеспечения исполнения собственниками жилья в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;
- 8) взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;
- 9) защита законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);
- 10) представление общих интересов собственников в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах ;
- 11) подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспортам жилых и нежилых помещений.
- 12) осуществление коммунальных услуг и обеспечение сбора и перечислений обязательных платежей Собственника обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям через учреждение, осуществляющее функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы.

2.3. Для достижения уставных целей Товарищество вправе 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, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

## 2.5.. Права товарищества собственников жилья

### 2.5.1. Товарищество собственников жилья 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) 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 настоящей главой и 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.

2.5.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья 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 получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

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

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

2.5.4. Товарищество собственников жилья 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.

## 2.6. Обязанности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, 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 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, связанные с управлением общим имуществом в данном 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 ЖК РФ;

10) 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 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.

11) Собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения взносов на капитальный ремонт;

12) К полномочиям органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений относятся установление минимального размера взноса на капитальный ремонт.

13) Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ;

### 3. Средства и имущество Товарищества

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

3.2. Средства товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных 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.

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

3.4. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

3.5. 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 Уставом.



Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

#### 4. Членство в Товариществе

4.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

4.2. Если в многоквартирном доме создано Товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

4.4. Реестр членов товарищества собственников жилья 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.

4.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

4.6. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 настоящего Кодекса способов управления многоквартирным домом.

4.7. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны и попечители в установленном законом порядке.

4.8. Член Товарищества обязан:

- 1) выполнять решения общего собрания и правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции, соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого



помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

3) Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4) Оплачивать водо-, тепло-, газо- и электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;

5) Обеспечить выполнение требований Устава и правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями, принадлежащего члену Товарищества помещения;

6) Выполнять иные обязанности, вытекающие из закона, Устава, решений Общего собрания Товарищества.

4.9. Не использование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения членов Товарищества от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.10. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

2) реестр членов Товарищества;

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

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

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 собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.



4.11. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

4.12. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

4.13. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены ЖК РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

реестр членов товарищества;

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

заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

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 собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

иные предусмотренные ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

Не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы ТСЖ, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

## 5. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество

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



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

5.3. 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.

5.4. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме

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

5.6. 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

5.7. 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.

5.8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

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

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.

3) Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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.

## 6. Органы управления Товариществом

6.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

## 7. Общее собрание Товарищества

7.1 Общее собрание Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом.

7.2 Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 15 дней после окончания финансового года, а также может быть созвано по инициативе Правления или членов Товарищества.

7.3 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества доводится до каждого члена Товарищества в любой доступной форме (вывешивание объявлений в подъездах, направление писем – уведомлений и т. д.).



7.4 В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения, повестка дня.

7.5 Общее собрание членов Товарищества не вправе вынести на обсуждение вопросы, не включенные в повестку дня.

7.6 Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии Товарищества.

7.7 Голосование на общем собрании проводится посредством опроса, в письменной форме или голосованием по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое), принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

7.8 Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества – собственники помещений в данном доме.

7.9 Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в доме как лично, так и через своего представителя.

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

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

7.12 В решении члена товарищества по вопросам собрания, проводимом в форме заочного голосования, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- решения по каждому по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

7.13 Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества в письменной форме либо путем размещения соответствующего сообщения в месте, определенном решением общего собрания, и доступном для всех членов товарищества, не позднее чем через 7 дней со дня принятия этих решений.

7.14 Протоколы общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания, либо у председателя правления Товарищества.

7.15 Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с ЖК РФ, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

7.16 Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением действующего законодательства, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

7.17 К исключительной 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) 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;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

13) Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта,
- 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 РФ установлен минимальный размер фонда капитального ремонта),
- выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- получении Товариществом в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- об определении существенных условий кредитного договора или договора займа,
- о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства,
- о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или







#### 8.8. Обязанности правления :

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение 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 многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 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 собственников жилья обязанностей.

8.9 Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением.

8.10 Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

8.11 Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банке.

#### 9. Председатель правления Товарищества

9.1 Председатель правления избирается членами правления из своего числа сроком установленным уставом товарищества, но не более чем на 2 года.

##### 9.2 Председатель:

1. Председатель правления товарищества избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

2. 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 внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

#### 10. Ревизионная комиссия Товарищества

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:



- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 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) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## 11. Реорганизация Товарищества

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

11.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

## 12. Ликвидация Товарищества

12.1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

12.2. 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.

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



Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью ИИ (ИТМ) РИСО листов

Председатель правления

Капошин С.М.



Межрайонная ИФНС России  
№11 по Краснодарскому краю  
В Единый государственный реестр  
юридических лиц внесена запись  
«29» июля 2013 года  
ОГРН 1092336000646  
ГРН 2132370019769  
Экземпляр документа хранится  
в регистрирующем органе  
Заместитель начальника  
должность уполномоченного  
лица регистрирующего органа  
Мрсакова И.И.  
фамилия, инициалы  
ИИ  
подпись  
М.П.

