

УТВЕРЖДЕН  
Общим собранием собственников  
помещений в многоквартирном доме  
Протокол № 1 от 29.02.2016г.

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников**  
**недвижимости**  
**«Дом Мечты»**

г. Усть-Лабинск  
2016 год

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Дом Мечты» (далее также – ТСН, Товарищество) является некоммерческой корпоративной организацией и создано собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 42 литер А по улице Октябрьской в городе Усть-Лабинск в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и другими нормативно-правовыми актами.

Вопросы правового положения и деятельности Товарищества, не нашедшие отражения в настоящем Уставе, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае последующего изменения норм действующего законодательства и иных правовых актов Российской Федерации, настоящий Устав действует в части, не противоречащей их императивным нормам.

1.2. Полное наименование: **Товарищество собственников недвижимости «Дом Мечты».**

Сокращенное наименование: **ТСН «Дом Мечты».**

1.3. Место нахождения ТСН: **352330, РФ Краснодарский край, Усть-Лабинский район, город Усть-Лабинск, ул. Октябрьская, 42 литер А.**

1.4. Товарищество собственников недвижимости создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество собственников недвижимости приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

1.6. Товарищество собственников недвижимости имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

1.8. Товарищество не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. В случае получения дохода в результате деятельности Товарищества, он используется только для выполнения целей Товарищества, определенных в настоящем Уставе, и не распределяется между членами Товарищества.

1.9. Порядок управления Товариществом и порядок формирования его органов управления и контроля определяется настоящим Уставом.

1.10. Товарищество пользуется всеми налоговыми льготами, предусмотренными действующим законодательством.

1.11. Товарищество самостоятельно в организации своей внутренней структуры и осуществлении своей уставной деятельности.

## 2. Цели и виды деятельности товарищества собственников недвижимости

2.1. Товарищество собственников недвижимости создано в целях:

- совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в общей собственности или в общем пользовании членов ТСН;
- совместного управления общим имуществом;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- предоставления коммунальных услуг установленным законом лицам;
- осуществления иной деятельности, направленной на совместное владение, пользование и распоряжение общим имуществом.



2.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество собственников недвижимости вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

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

- 1) управление многоквартирным домом;
- 2) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе капитальный, реконструкция помещений в многоквартирном доме, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 5) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 6) проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу;
- 9) представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 10) защиты прав и интересов членов товарищества;
- 11) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- 12) иные виды деятельности, предусмотренные действующим законодательством.

### **3. Права и обязанности товарищества собственников недвижимости**

3.1. Товарищество собственников недвижимости вправе:

- 1) заключать договоры управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом договоры, в том числе содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также совершать иные юридические действия с российским и иностранными юридическими лицами в рамках полномочий, определяемых действующим законодательством и настоящим Уставом;
- 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 настоящим Уставом 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;

8) представлять и защищать свои права и законные интересы своих членов в органах государственной власти, местного самоуправления и общественных объединениях;

9) привлекать в своей работе специалистов на договорных условиях.

Для осуществления перечисленных выше видов деятельности Товарищество вправе вступать в гражданско-правовые отношения, предусмотренные действующим законодательством.

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 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.

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. Товарищество собственников недвижимости обязано:

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

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

3) выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, принятые на себя обязательства по договорам;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) 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 собственников 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 государственного жилищного надзора.

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;

10) вести учет доходов и расходов по хозяйственной деятельности, осуществляемой Товариществом с соблюдением действующего законодательства Российской Федерации;

11) представлять в органы государственного жилищного надзора 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.

12) создавать объединения (ассоциацию, союз) товариществ собственников недвижимости с другими ТСН для представления и защиты общих интересов.

#### **4. Членство в товариществе собственников недвижимости**

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

4.2. Лица, приобретающие помещения в доме, где создано ТСН, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. 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.

4.4. Член Товарищества собственников недвижимости обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные 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, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

#### **5. Права членов товарищества собственников недвижимости и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме**

5.1. Члены Товарищества собственников недвижимости 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 Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

5.2. Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

5.3. Члены Товарищества собственников недвижимости 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, -Уставом товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

## **6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**

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

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

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

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, включая площадку для отдыха взрослых, оборудование детских игровых и спортивных площадок, озеленение территории, автостоянку и тротуары, иные



предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

6.4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.

В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома.

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

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

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.

6.6. 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.

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

6.8. 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.

## **7. Органы управления товарищества собственников недвижимости**

7.1. Органами управления товарищества собственников недвижимости являются:

- общее собрание членов товарищества;
- постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - Правление товарищества;
- единоличный исполнительный орган - Председатель Правления.

7.2. В случае назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней переходят все функции по управлению делами Товарищества.

## **8. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости**

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

8.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости 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) определение количественного состава Правления Товарищества, избрание его членов, Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) 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;

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

10) утверждение годового отчета о деятельности Правления товарищества;

11) утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) 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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

15) принятие решений о создании объединений, вступлении в ассоциации, союзы товариществ собственников недвижимости;

15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными законами.

8.3. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, или вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо размещено в



помещении многоквартирного жилого дома, определенном таким решением общего собрания членов ТСН и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

8.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов 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.

8.6. Очередное общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости проводится в срок не позднее 60 дней с момента окончания финансового года. Очередное общее собрание Товарищества собственников недвижимости созывается Правлением Товарищества.

8.7. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов ТСН являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов ТСН может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества собственников недвижимости.

8.8. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости.

8.9. Решения Общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами подпунктами 2, 6 и 7 пункта 8.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.10. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель (управляющий). В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

8.11. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества собственников недвижимости, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме Председателем Правления или его заместителем (управляющим), путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

8.12. Протоколы общих собраний членов Товарищества собственников недвижимости и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся у Председателя Правления ТСН по адресу: 352330, Краснодарский край, город Усть-Лабинск, ул. Октябрьская, 42 литер А.

8.13. Решение общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости, принятое 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.

8.14. В случае если при проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости путем совместного присутствия его членов для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в пункте 8.8 настоящего Устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования

(передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов ТСН, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

8.15. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСН, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.16. Голосование на общем собрании членов ТСН осуществляется им как лично, так и через своего представителя.

8.17. Представитель члена ТСН на общем собрании членов Товарищества собственников недвижимости действует на основании доверенности на голосование, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185.1 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

8.18. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСН на общем собрании Товарищества собственников недвижимости пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

8.19. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

8.20. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов товарищества собственников недвижимости, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов ТСН по вопросам, поставленным на голосование.

## **9. Правление товарищества собственников недвижимости**

9.1. 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.

9.2. Правление Товарищества собственников недвижимости избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на два года.

9.3. 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.

9.4. Правление Товарищества собственников недвижимости является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

9.5. Заседание Правления Товарищества собственников недвижимости созывается Председателем не реже одного раза в шесть месяцев.

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



Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

9.7. В обязанности Правления Товарищества собственников недвижимости 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 обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

9.8. 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.

9.9. Председатель Правления Товарищества собственников недвижимости действует без доверенности от имени Товарищества.

9.10. В компетенцию Председателя Правления Товарищества входит:

- организация текущей деятельности Товарищества; координация работы должностных лиц Товарищества;
- совершение от имени Товарищества сделок, не требующих обязательного одобрения Правления Товарищества или общего собрания членов Товарищества, выдача доверенностей от имени Товарищества, открытие в банках расчетных и других счетов, подписание платежных документов, хранение печати Товарищества;
- представление интересов Товарищества в отношениях с любыми юридическими и физическими лицами, органами власти без доверенности;
- разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества штатного расписания и организационной структуры Товарищества, правил 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;
- издание в пределах своей компетенции приказов (распоряжений) по хозяйственной деятельности и кадровым вопросам Товарищества;
- заключение, изменение и расторжение трудовых договоров с работниками от имени Товарищества в соответствии с трудовым законодательством РФ, утверждение должностных инструкций работников, применение к ним предусмотренных законодательством мер дисциплинарного характера;
- подписание бухгалтерской отчетности, всех финансовых и банковских документов Товарищества;
- подготовка вопросов, выносимых на решение Правления Товарищества или общего собрания членов Товарищества;
- решение иных вопросов, связанных с деятельностью Товарищества, за

исключением вопросов, отнесенных к компетенции других органов управления Товарищества.

## **10. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников недвижимости**

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

10.2. Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

10.3. 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 по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

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;

4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **11. Средства и имущество товарищества собственников недвижимости**

11.1. Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества.

11.2. Средства Товарищества собственников недвижимости 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.

11.3. 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.

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

## **12. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников недвижимости**

12.1. Реорганизация Товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

12.2. Товарищество собственников недвижимости по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в потребительский кооператив.

12.3. Ликвидация Товарищества собственников недвижимости осуществляется на



основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

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

### **13. Заключительные положения**

13.1. Настоящий Устав утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и подлежит последующей государственной регистрации. Все изменения к настоящему Уставу, утвержденные общим собранием членов Товарищества, подлежат государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке.

13.2. В случае если одно или несколько положений настоящего Устава утрачивают юридическую силу вследствие изменения федерального законодательства, то это не влияет на положения других Статей настоящего Устава. Недействительное положение Устава заменяется на действующее положение, возможно близкое по содержанию и смыслу соответствующее федеральному закону. Изменения к Уставу Товарищества не должны противоречить действующему законодательству и могут быть внесены только по решению общего собрания членов Товарищества.

13.3. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ, иными действующими нормативными актами и настоящим Уставом.

Принято, пронумеровано  
в/тринадцатом месте  
Исполнитель Пр.в.в.в.в.  
Т.И. Дов.м.м.м.м.  
генеральный директор  
ООО "Кампус"

Р. В. 

Межрайонная ИФНС России  
№ 14 по Краснодарскому краю

Внесена запись о государственной  
регистрации

«18» марта 2016 г.

ОГРН 1162373050333

ГРН

Должно 

Подпись 



Экземпляр документа хранится в  
регистрационном органе