

Решение о государственной регистрации принято  
28 декабря 2006 года

Сведения о государственной регистрации  
некоммерческой организации внесены  
Управлением Федеральной налоговой службы по  
Сахалинской области «10» января 2007 года  
в Единый государственный реестр юридических лиц  
за основным государственным регистрационным  
номером

1076500000026

Руководитель Управления  
Федеральной регистрационной службы  
по Сахалинской области

 А.В. Блинкова

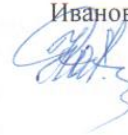
18 января 2007 года

№ 6514090038



УТВЕРЖДЕН  
решением общего собрания собственников  
помещений в многоквартирном доме  
№ 106-Б по ул. Пуркаева, г. Южно-Сахалинск  
Протокол № 1 от 23 ноября 2006 г.

Председатель Правления ТСЖ «Горное»  
Иванова Н.В.



## УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

« ГОРНОЕ »

г. Южно-Сахалинск  
2006 г.

Товарищество собственников жилья «Горное» (именуемое в дальнейшем «Товарищество»), создано в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», иными правовыми актами Российской Федерации.

Товарищество создано по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 106-Б по улице Пуркаева, гор. Южно-Сахалинск.

В своей деятельности Товарищество руководствуется законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом. В случае последующего изменения норм действующего законодательства и иных правовых актов РФ, настоящий Устав действует в части, не противоречащей их императивным нормам.

По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, Товарищество руководствуется действующим законодательством РФ, а также иными правовыми актами РФ.

## Статья 1.

### Наименование и местонахождение Товарищества

1.1. Полное наименование Товарищества на русском языке:

**Товарищество собственников жилья «Горное».**

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: **ТСЖ «Горное».**

1.2. Местонахождение Товарищества:

Россия, 693006, гор. Южно-Сахалинск, ул. Пуркаева, дом 106-Б.

## Статья 2.

### Правовой статус Товарищества

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Права и обязанности юридического лица Товарищество приобретает с даты его государственной регистрации.

Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2.3. Товарищество, являясь некоммерческой организацией, не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между членами Товарищества.

2.4. Товарищество имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием и другие средства визуальной идентификации.

Товарищество имеет расчетный и иные счета в банке, другие обязательные реквизиты.

Товарищество должно иметь самостоятельный баланс или смету.

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

2.6. Товарищество для достижения целей своей деятельности может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, заключать договоры и совершать иные допустимые сделки, быть истцом и ответчиком в суде, совершать иные действия, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст.152 Жилищного кодекса РФ.

2.7. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

2.8. Товарищество может создаваться совместно с другими товариществами собственников жилья



объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление созданным объединением товариществ собственников жилья осуществляется в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

2.9. Товарищество не имеет в своем составе филиалов, представительств и иных структурных подразделений.

### Статья 3.

#### Цели, предмет и виды деятельности Товарищества

3.1. Целями создания и деятельности Товарищества являются:

- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленном законодательством РФ пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечение управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме и его эксплуатации;
- обеспечение сохранности жилищного фонда, надлежащего технического, санитарного и противопожарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также соблюдения собственниками помещений и проживающими с ними лицами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- обеспечение коммунальными услугами собственников и нанимателей жилых помещений, а также собственников и арендаторов нежилых помещений в многоквартирном доме;
- представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судебных, правоохранительных, надзорных и контрольных органах, а также во взаимоотношениях с другими юридическими и физическими лицами;
- защита прав и законных интересов членов Товарищества.

3.2. Предметом деятельности Товарищества является осуществление мероприятий, выполнение соответствующих работ и оказание услуг, направленных на достижение уставных целей.

3.3. Товарищество вправе заниматься следующей хозяйственной деятельностью:

- 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.

3.4. В рамках хозяйственной деятельности, определенной в п.3.3. настоящего Устава, Товарищество вправе осуществлять следующие виды экономической деятельности:

- управление недвижимым имуществом;
- сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;
- чистка и уборка производственных и жилых помещений и оборудования;
- уборка территории и аналогичная деятельность;
- монтаж зданий и сооружений из сборных конструкций;
- производство санитарно-технических работ;
- монтаж прочего инженерного оборудования;
- производство столярных и плотничных работ;
- производство малярных и стекольных работ;
- производство общестроительных работ по строительству прочих зданий и сооружений, не включенных в другие группировки.

Отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень таких видов деятельности определяется законом.

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

Товарищество ведет учет доходов и расходов по предпринимательской деятельности.

### Статья 4.

#### Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество 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 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) организовывать и проводить Общие собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, Товарищество также 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 дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

6) страховать имущество и объекты общей долевой собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

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

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

4.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений 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, 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 собственников 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.

#### **Статья 5.**

##### **Порядок вступления в члены Товарищества и выхода из него**

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

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

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

5.3. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Правления Товарищества.

5.4. Члены Товарищества вносят членские взносы в сроки и размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

#### **Статья 6.**

##### **Права членов Товарищества**

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

6.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также выдвигать кандидатов, избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

6.1.3. Вносить предложения, касающиеся деятельности Товарищества, устранения недостатков в работе его органов управления и контроля.

6.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные членом Товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

6.1.5. Получать от Правления, Председателя Правления, Ревизора Товарищества информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

6.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке.

6.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

6.1.9. Свободно выходить из членов Товарищества на основании личного заявления.

6.1.10. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и нормативными актами, настоящим Уставом.

6.2. Права члена Товарищества возникают у собственника помещения в многоквартирном доме с момента вступления в Товарищество.

#### **Статья 7.**

##### **Обязанности и ответственность членов Товарищества**

7.1. Член Товарищества обязан:

7.1.1. Выполнять требования настоящего Устава, а также решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, принятые в соответствии с их компетенцией.

7.1.2. Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

7.1.3. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

7.1.4. Использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и законные интересы других собственников по пользованию данными объектами.



7.1.5. Соблюдать установленные технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории.

7.1.6. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием членов Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

7.1.8. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

7.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.

7.1.10. Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества.

7.1.11. Не совершать действий, нарушающих Устав Товарищества, этику взаимоотношений членов Товарищества, а также действий, наносящих вред деловой репутации Товарищества.

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю помещения следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии (об отсутствии) задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о страховании общего имущества;
- сведения о действующей смете доходов и расходов, а также финансовый отчет Товарищества за предшествующий период;
- сведения о любых известных затратах на капитальный ремонт, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

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

## Статья 8.

### Имущество Товарищества. Финансирование деятельности Товарищества

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

8.2. Источниками формирования имущества Товарищества в денежной и иных формах являются:

- обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов Товарищества;
- доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, направленные на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иные субсидии;
- добровольные имущественные взносы и пожертвования;
- дивиденды (доходы, проценты), получаемые по акциям, облигациям, другим ценным бумагам и вкладам;
- другие не запрещенные законом поступления.

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



8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

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

8.6. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом.

8.7. Товарищество имеет право поместить часть временно свободных денежных средств в ценные бумаги или банковские вклады, либо использовать их иным способом по решению Общего собрания членов Товарищества.

8.8. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом или сметой доходов и расходов Товарищества.

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

## Статья 9.

### Органы управления Товарищества. Общее собрание членов Товарищества

9.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества. Основная функция высшего органа управления – обеспечение соблюдения Товариществом целей, в интересах которых оно создано.

Коллегиальным исполнительным органом Товарищества является Правление Товарищества. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества и подотчетно Общему собранию членов Товарищества.

Функции единоличного исполнительного органа осуществляет Председатель Правления Товарищества.

9.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества, утверждение Устава в новой редакции;
- 2) реорганизация и ликвидация Товарищества;
- 3) избрание и досрочное прекращение полномочий членов Правления и Ревизора Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов формирования и использования его имущества;
- 6) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 7) получение заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 8) определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 9) утверждение годового финансового плана (годовой сметы доходов и расходов) деятельности Товарищества и внесение в них изменений;
- 10) утверждение отчета о выполнении годового финансового плана (годовой сметы доходов и расходов) деятельности Товарищества;
- 11) рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления и Ревизора Товарищества;
- 12) 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;



- 13) определение размера вознаграждения членов Правления и Ревизора Товарищества;
- 14) сдача в аренду или передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 15) создание совместно с другими товариществами собственников жилья объединения товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах; участие в деятельности других организаций;
- 16) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность Товарищества, в том числе Положений «О порядке подготовки и проведения Общего собрания членов Товарищества», «О коллегиальном исполнительном органе Товарищества», «О контрольном органе Товарищества», а также иных корпоративных документов, внесение в них изменений и дополнений;
- 17) решение других вопросов, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и настоящим Уставом.

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

9.4. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое Общее собрание членов Товарищества, на котором рассматриваются итоги деятельности Товарищества за прошедший финансовый год. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится в период с 01 марта по 10 апреля в год, следующий за отчетным финансовым годом.

Решение о проведении годового Общего собрания членов Товарищества принимает Правление Товарищества, которое формирует повестку дня годового собрания и организует подготовку к проведению Общего собрания членов Товарищества.

9.5. Проводимые помимо годового Общего собрания членов Товарищества являются внеочередными.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества проводится по решению Правления Товарищества на основании его собственной инициативы, а также на основании:

- требования Ревизора Товарищества;
- требования членов Товарищества, обладающих в совокупности не менее чем 5 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.6. В течение пяти дней с даты предъявления требования Правление Товарищества должно принять решение о созыве внеочередного Общего собрания членов Товарищества либо об отказе в его созыве.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества, созываемое по требованию Ревизора или членов Товарищества, обладающих в совокупности не менее чем 5 процентами голосов, должно быть проведено в течение 20 (двадцати) дней с момента представления требования о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества.

9.7. В случае, если в течение установленного настоящим Уставом срока Правлением Товарищества не принято решение о созыве внеочередного Общего собрания членов Товарищества или принято решение об отказе в его созыве, внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано органами и лицами, требующими его созыва.

9.8. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом (органом), 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.

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

9.10. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса и настоящим Уставом.

Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества (или их представители), обладающие более чем 50,0 % голосов от общего числа голосов всех членов Товарищества.

9.11. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества с той же повесткой дня.

При отсутствии кворума для проведения внеочередного Общего собрания членов Товарищества может быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества с той же повесткой дня.

9.12. Право на участие в Общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Передача прав (полномочий) представителю



члена Товарищества осуществляется путем выдачи письменного уполномочия – доверенности, оформленной в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально.

9.13. Правом голоса на Общем собрании членов Товарищества обладают собственники помещений в многоквартирном доме – члены Товарищества.

Голосование по всем вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества осуществляется с использованием бюллетеня для голосования.

9.14. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании, пропорционально размеру площади принадлежащего ему на праве собственности помещения (квартиры) по отношению к общему размеру жилой площади помещений, находящихся в собственности членов Товарищества.

Количество голосов (КГ) в процентах, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании, определяется следующей формулой:  $КГ = S_1 / S \times 100\%$ , где  $S_1$  – размер площади помещения, принадлежащего члену Товарищества на праве собственности (в кв.м);  $S$  – размер общей жилой площади помещений (в кв.м), находящихся в собственности всех членов Товарищества на момент проведения собрания. При этом общее число голосов членов Товарищества принимается за 100%.

9.15. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в подпунктах 1, 2, 3, 5, 7, 8, 14 пункта 9.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по вопросам, указанным в подпунктах 4, 6, 9, 13, 15 пункта 9.2 настоящего Устава, принимаются большинством 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.

9.16. Функции председателя Общего собрания членов Товарищества выполняет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия на Общем собрании председательствует один из членов Правления Товарищества.

Председатель Общего собрания членов Товарищества выполняет функции счетной комиссии.

9.17. Общее собрание членов Товарищества может проводиться как в форме совместного присутствия членов Товарищества или их представителей для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, так и в форме проведения заочного голосования (опросным путем).

Бюллетени для голосования вручаются каждому члену Товарищества лично под роспись или направляются заказным письмом.

9.18. По итогам голосования на Общем собрании членов Товарищества председатель собрания составляет протокол об итогах голосования. Протокол об итогах голосования составляется не позднее 10 дней после закрытия Общего собрания членов Товарищества или даты окончания приема бюллетеней (при проведении собрания в форме заочного голосования).

Протокол об итогах голосования подлежит приобщению к протоколу Общего собрания членов Товарищества.

9.19. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений в подъездах дома.

Срок для оповещения собственников помещений об итогах голосования и принятых решениях на Общем собрании членов Товарищества – не позднее 10 дней со дня принятия этих решений.

9.20. Протокол Общего собрания членов Товарищества составляется не позднее 12 дней после закрытия собрания в двух экземплярах. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания и заверяется печатью Товарищества.

В протоколе указываются:

- место и время проведения Общего собрания членов Товарищества;
- общее количество голосов (в кв.м), которыми обладают все члены Товарищества;
- количество голосов (в кв.м и в %), которыми обладают члены Товарищества, принимающие участие в собрании;
- председатель и секретарь собрания;
- повестка дня собрания;
- дата составления протокола об итогах голосования;
- дата составления протокола собрания.

В протоколе должны содержаться основные положения выступлений, вопросы, поставленные на голосование, и итоги голосования по ним, решения, принятые Общим собранием.

9.21. Протокол Общего собрания членов Товарищества, бюллетени для голосования по



вопросам повестки дня, а также иные материалы собрания хранятся у Председателя Правления Товарищества.

9.22. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества по вопросам, отнесенным к его компетенции, и не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству РФ, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

Решения Общего собрания членов Товарищества, созванного с нарушением установленного порядка, кворума или противоречащие законодательству и Уставу Товарищества, являются недействительными.

9.23. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества с нарушением требований законодательства РФ и Устава Товарищества, если он не принимал участия в Общем собрании или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы.

9.24. Вопросы компетенции, созыва, подготовки, проведения, регламента и оформления результатов Общего собрания членов Товарищества, не отраженные в настоящем Уставе, регулируются Приложением «О порядке подготовки и проведения Общего собрания членов Товарищества», принятым Общим собранием членов Товарищества простым большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании.

## Статья 10.

### Правление Товарищества. Председатель Правления Товарищества

10.1. Правление Товарищества 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.

10.2. Правление Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества. Срок полномочий Правления составляет 2 (два) года. Правление формируется в количестве 5 (пяти) человек.

10.3. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления большинством голосов от общего числа избранных членов Правления. Срок полномочий Председателя Правления Товарищества составляет 2 (два) года.

10.4. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в месяц по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после создания Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Товарищества в то время, которое будет приемлемым для большинства членов Правления. Если заседания проходят не по графику (внеочередные заседания), уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

10.5. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества.

Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять большинства избранных членов Правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

10.6. При решении вопросов на заседании Правления Товарищества каждый член Правления обладает одним голосом. Передача членом Правления своих полномочий и права голоса иному лицу не допускается. Председатель Правления не имеет никаких привилегий на участие в голосовании.

При определении кворума и результатов голосования по повестке заседания Правления, принимается во внимание письменное мнение члена Правления, не присутствующего на заседании.

Заседания Правления Товарищества и принятые Правлением решения оформляются протоколом. Протокол подписывается председательствующим на заседании и секретарем Правления.

10.7. В обязанности Правления Товарищества входит:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- 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) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

6) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводство, ведение бухгалтерского учета и предоставление бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества, утверждение повестки дня собрания;

9) выполнение иных обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом, а также предписанных текущей деятельностью Товарищества.

10.8. Председатель Правления Товарищества осуществляет руководство деятельностью Правления, в период между заседаниями Правления принимает оперативные решения по вопросам текущей деятельности Товарищества.

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

10.9. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом 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 входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда. Председатель Правления выдает доверенности от имени Товарищества.

10.10. Вопросы компетенции, проведения заседаний, регламента работы и иной деятельности Правления Товарищества, не отраженные в настоящем Уставе, регулируются Положением «О коллегиальном исполнительном органе Товарищества», утверждаемым Общим собранием членов Товарищества.

## Статья 11.

### Ревизор Товарищества

11.1. Ревизор Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года. Ревизором Товарищества не могут быть члены Правления Товарищества.

11.2. Ревизор Товарищества:

— проводит не реже чем два раза в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

— представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о финансовом плане (смете доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

— предъявляет требование о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества в случае необходимости;

— отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## Статья 12.

### Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

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

12.3. Товарищество может быть ликвидировано добровольно по решению Общего собрания членов Товарищества или по решению суда в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, предусмотренном п.2.7. настоящего Устава.



12.4. В случае добровольной ликвидации Товарищества Правление выносит на решение Общего собрания членов Товарищества вопрос о ликвидации Товарищества и назначении ликвидационной комиссии. Процедура ликвидации Товарищества осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

12.5. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, направляется на покрытие расходов на текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, и не подлежит распределению между членами Товарищества.

12.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество – прекратившим существование, с момента внесения органом государственной регистрации соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

### **Статья 13.**

#### **Порядок внесения изменений в Устав Товарищества**

13.1. Внесение изменений и дополнений в настоящий Устав, а также утверждение Устава Товарищества в новой редакции осуществляются по решению Общего собрания членов Товарищества и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

13.2. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.

Настоящий Устав утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 106–Б по ул. Пуркаева в гор. Южно–Сахалинске 23 ноября 2006 г.



В настоящее время  
применяются,  
и охраняются законом

*Герагуца*

№ 01/2008

Следствие

