

- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем, либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения состояния общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанном в уставе. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные ЖК РФ ст. 152, п-3 и уставом товарищества.

## 7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и, которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

7.2. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принимать решение о предоставлении одним из них общих интересов в товариществе.

7.3. Членство в товариществе возникает у собственника квартиры выразившего свое изъявление об этом, на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

7.4. Члены товарищества, систематически не выполняющие или ненадлежащим образом выполняющие свои обязанности, либо препятствующие своими действиями достижению целей товарищества, могут быть привлечены к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке установленном законодательством.

7.5. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявлений о выходе из членов ТСЖ или с момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидации юридического лица, отчуждением имущества.

7.6. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества-члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

## 8. Права товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

- совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества в пределах, установленных ЖК РФ и уставом товарищества;

- организовать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организацией и расчетным счетом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности;
- определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затрат на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.
- устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размер платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;
- выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам;
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели;
- страховать имущество и объекты собственности, переданные товариществу собственников жилья в управление;
- выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества;
- совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;
- получать в бессрочное пользование, либо брать в аренду, либо приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек для их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем, и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества;

8.3. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества. - с момента, когда платеж должен быть произведен.

## 9. Обязанности товарищества

### 9.1. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом или решением общего собрания;
- выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- в случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;
- выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 10. Права членов товарищества

### 10.1. Член товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

- производить через расчетный счет товарищества или счет управляющей компании оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;
- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

## **11. Обязанности членов товарищества**

### **11.1. Член товарищества обязан:**

- выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- 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;
- содержать находящиеся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- обеспечить 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;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу членов товарищества 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 договором найма, аренды;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества;
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества.

## **12. Органы управления и контроля товарищества**

### **12.1. Органами управления товарищества являются:**

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

### 13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку, либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом товарищества, уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были выявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которые обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.