

УТВЕРЖДЕН:  
Протоколом № 1  
Общего собрания  
Товарищества собственников жилья  
от 11 марта 2016 г.



# УСТАВ

## Товарищества Собственников Недвижимости «Победа 22-1»

(новая редакция)

г. Реутов, Московская область  
2016 г.

УТВЕРЖДЕН:  
Протоколом № 1  
Общего собрания  
Товарищества собственников жилья  
от 11 марта 2016 г.

**УСТАВ**  
Товарищества Собственников Недвижимости  
**«Победа 22-1»**  
(новая редакция)

г. Реутов, Московская область  
2016 г.

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Победа, 22-1», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с решением общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (*протокол № б/н от «02» июля 2009г., протокол № 2 от «12» января 2010г.*) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: 143968, Московская область, Балашихинский район, г. Реутов, ул. Победы, д. 22, корпус 1, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников недвижимости «Победа, 22-1».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСН «Победа, 22-1».

1.4. Место нахождения Товарищества (Фактический адрес): 143968, Московская область, Балашихинский район, г. Реутов, ул. Победы, д. 22, корпус 1;

1.5. Почтовый адрес Товарищества:

143968, Московская область, Балашихинский район, г. Реутов, ул. Победы, д. 22, корпус 1

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

143968, Московская область, Балашихинский район, г. Реутов, ул. Победы, д. 22, корпус 1, помещение диспетчерского пункта (*подъезд № 2, первый этаж*).

1.7. Товарищество собственников недвижимости (далее - Товарищество) создано без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.10. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.12. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.13. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

## 2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Товарищество** – Товарищество собственников недвижимости «Победа, 22-1», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Член товарищества** – собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.

**Многоквартирный дом** – расположенный по адресу: 143968, Московская область, Балашихинский район, г. Реутов, ул. Победы, д. 22, корпус 1 единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

**Помещение** – часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Квартира** – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как соотношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Коммунальные услуги** – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению.

**Обслуживающие организации** – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими или специализированными организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по

содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

**Текущий ремонт** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельного участка.

**Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за жилое помещение** – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. Цель и виды деятельности Товарищества**

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- 3.1.1 Управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;
- 3.1.2 Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; обеспечения предоставления собственникам помещений коммунальных услуг;
- 3.1.3 Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;
- 3.1.4 Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3.1.5 Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;
- 3.1.6 Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах;
- 3.1.7 Улучшение условий проживания собственников помещений;
- 3.1.8 Сохранение и приращение общего имущества;
- 3.1.9 Модернизация общего имущества.

3.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим уставом.

Доходы, получаемые товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества либо общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными, а равно внештатными ( в т.ч. на основании срочных трудовых договоров) сотрудниками Товарищества.

3.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений для улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги интернет связи, услуги

представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных уставом целей).

#### **4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме.**

##### **Обязательные платежи членов Товарищества**

4.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных законодательством РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

4.3. Собственник вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения только по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

4.4. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции, помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.5. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленного письменно.

4.6. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное пользование и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

4.7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограничения пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения решаются в судебном порядке.

4.8. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, а равно вправе требовать исполнения этого же от собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, в отношении принадлежащих им помещений, если это нарушает права и законные интересы члена Товарищества, противоречит или не соответствует целям создания и деятельности Товарищества, том числе в случаях предусмотренных законодательством и/или установленными правилами и/или нормами.

## **5. Членство в Товариществе**

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

При создании Товарищества, членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом и уплативших вступительный взнос, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

5.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

5.6. Приём в Товарищество новых членов производится правлением Товарищества по заявлению собственника помещения, на основании соответствующего решения. При вступлении в Товарищество, заявитель оплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса устанавливается общим собранием членов Товарищества;

5.7. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.8. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

## **6. Средства и имущество Товарищества**

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1 Членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов;

- 6.2.2. Вступительных взносов членов Товарищества;
- 6.2.3. Обязательных платежей членов Товарищества;
- 6.2.4. Платежей и взносов собственников не являющихся членами Товарищества на совместное управление ( в т.ч. обслуживание) общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов;
- 6.2.5. Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
- 6.2.6. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 6.2.7. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;
- 6.2.8. Экономии, плодов и доходов от имущества и действий Товарищества;
- 6.2.9. Прочих поступлений
- 6.3 По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные его Уставом.  
Специальные фонды могут образовываться в целях:
- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
  - капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
  - оборудование и содержание детских , спортивных площадок, площадок отдыха;
  - обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
  - благоустройство и озеленение придомовой территории;
  - строительство объектов общего имущества;
  - оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
  - во избежание взыскания с Товарищества неустойки (штрафов, пени) со стороны контрагентов в связи с нарушением сроков оплаты им (контрагентам) за выполненные работы и /или оказанные услуги вызванной нехваткой средств у Товарищества из-за несвоевременной или неполной оплаты Товариществу средств со стороны собственников помещений (как являющихся, так и не являющихся членами Товарищества) и/или лиц проживающих на основании социального найма;
  - другие цели.
- 6.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.  
Порядок образования специальных фондов определяется Общим собрание членов Товарищества.
- 6.5. Имущество Товарищества, которым Товарищество владеет, пользуется и распоряжается на праве собственности, не является общей долевой собственностью собственников помещений и общим имуществом в многоквартирном доме. Право собственности на имущество Товарищества, а равно экономия, плоды и доходы от этого имущества принадлежат Товариществу.

## **7. Обязательные платежи членов Товарищества**

- 7.1 Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.
- 7.2 В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а

также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать за капитальный ремонт.

7.3 Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

7.4 Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 ЖК РФ.

7.5 Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 ЖК РФ.

7.6 Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

7.7 На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

- 7.8 Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.
- 7.9 Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи ( в т.ч. коммунальные услуги, управление, ремонт и обслуживание многоквартирного дома, плата за жилое помещение) в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного или муниципального жилищного фонда.
- 7.10 Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.
- 7.11 Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.
- 7.12 В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

## **8. Права Товарищества**

- 8.1. Товарищество имеет право:
- 8.1.1. 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;
- 8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели;
- 8.1.3. 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, а также размер членских взносов.
- 8.1.4. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;
- 8.1.5. До принятия собственниками помещений на общем собрании решения об ином порядке, осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям

- 8.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;
- 8.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями
- 8.1.8. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;
- 8.1.9. Осуществлять проверку технического состояния и сохранность общего имущества.
- 8.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 8.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.
- 8.1.12. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- 8.1.13. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 8.1.14. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 8.1.15. Устанавливать системы наблюдения и контроля и/или сигнализации на места общего пользования (подвал, чердак, лестничные пролеты, холлы и др.);
- 8.1.16. Приобретать средства пожаротушения;
- 8.1.17. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.) и инженерных сетей;
- 8.1.18. Осуществлять страхование имущества товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов товарищества;
- 8.1.19. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества.
- 8.1.20. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:
  - 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
  - 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
  - 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
  - 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
  - 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.
- 8.2.. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а равно возмещения в полном объеме Товариществу убытков ( в т.ч. ущерб), которые Товарищество понесло или должно было ( а равно будет) понести/произвести для восстановления нарушенного права и по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.
- 8.2.. Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности;
  - обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
  - строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
  - сдача в аренду, наем части общего имущества в многоквартирном доме;

- иные виды деятельности необходимые собственникам помещений, обеспечивающим сохранность общего имущества и/или способствующих достижению целей создания Товарищества.

## **9. Обязанности Товарищества**

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего устава;

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ;

9.1.3. Представлять законные интересы всех собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

9.1.4. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

9.1.5. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

9.1.6. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

9.1.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

9.1.8. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

9.1.9. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги;

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

9.1.11. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

9.1.12. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

9.1.13. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств (в т.ч. ненадлежащего выполнения работ и/или услуг);

9.1.14. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

9.1.15. Осуществлять контроль за использованием членами Товариществ принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

9.1.16. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их по назначению организации о проведении общих собраний членов Товарищества;

9.1.17. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

9.1.18. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

9.1.19. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

9.1.20. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ;

9.1.21. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, 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.

9.1.22. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Собственниками полномочий;

9.1.23. хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство Товарищества;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

9.1.24. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

9.2. Товарищество хранит документы, по месту нахождения своего исполнительного органа.

## **10. Права Членов Товарищества**

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

10.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества;

10.1.3. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества;

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

10.1.5. Добровольно выйти из состава членов Товарищества;

10.1.6. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

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

10.1.8. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами: 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества; 2) реестр членов товарищества; 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок); 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества; 5) документы, подтверждающие

права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества; 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования; 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы; 9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

10.1.9. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

10.1.10. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

10.1.11. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

## **11. Обязанности Членов Товарищества**

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

11.1.3. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

11.1.4. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

11.1.5. Выполнять требования настоящего устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;

11.1.6. Не нарушать права других собственников;

11.1.7. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

11.1.8. Своевременно оплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

11.1.9. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

11.1.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося в нутрии него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

11.1.11. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

11.1.12. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

11.1.13. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

11.1.14. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

11.1.15. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

11.1.16. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;

11.1.17. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему Помещения;

11.1.18. Соблюдать иные установленные общим собранием членом Товарищества требования.

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

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членом Товарищества;
- Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членом Товарищества.

12.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

## **13. Общее собрание Членом Товарищества**

13.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членом Товарищества.

13.2. Общее собрание членом Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом;

13.3. Общее собрание членом Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членом Товарищества) или в форме заочного голосования. Общее собрание членом Товарищества в форме опроса (заочного голосования) осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.4. Голосование на общем собрание членом Товарищества в очной форме может проводится посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосовании.

13.5. Общее собрание членом Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членом Товарищества.

13.6. Голосование на общем собрании членом Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосовании.

13.7. Общее собрание членом Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членом Товарищества в форме заочного голосования, утвержденным общим собранием членом Товарищества.

13.8. Годовое общее собрание членом Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 120 (ста двадцати) дней после окончания финансового года.

13.9. Внеочередное общее собрание членом Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членом Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии. Расходы по созыву и проведению внеочередного общего собрания членом Товарищества:

- 1) несет Товарищество, если оно (общее собрание) созывается по инициативе правления Товарищества или по требованию ревизионной комиссии;
- 2) несут те члены Товарищества, которые инициировали общее собрание.

13.10. Организация общего собрания членом Товарищества:

13.10.1. Лицо, лица или орган инициирующий общее собрание членом Товарищества направляет каждому члену Товарищества заказным письмом Уведомление о проведении общего собрания членом Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения.

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано по месту его фактического жительства или нахождения, не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членом Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членом Товарищества и не представившего информацию о месте своего фактического проживания или нахождения.

13.10.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), форма и порядок проведения общего собрания, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

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

13.10.4. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

13.10.5. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представитель). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

13.10.6. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

13.10.7. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 13.11. настоящего Устава.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений не являющихся членами Товарищества.

13.10.8 На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, без права голоса.

**13.11. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:**

13.11.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

13.11.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

13.11.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

13.11.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

13.11.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

13.11.6. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

13.11.7. Принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества или передаче прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13.11.8. Передача управляющей организации или управляющему полномочий по управлению многоквартирным домом;

13.11.9. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

13.11.10. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.11.11. Избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

- 13.11.12. Утверждение перечня и стоимости ( в т.ч. максимальной стоимости) работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;
- 13.11.13. Установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных и членских взносов для членов Товарищества;
- 13.11.14. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;
- 13.11.15. Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 13.11.16. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
- 13.11.17. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка наемных работников для обслуживания многоквартирного дома, положения об оплате их труда, их прием и увольнение;
- 13.11.18. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;
- 13.11.19. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;
- 13.11.20. Утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссии сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Товарищества;
- 13.11.21. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.
- 13.11.22. 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;
- 13.11.23. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 13.11.24. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 13.12. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
- 13.13. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 13.11.2. - 13.11.9. настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 13.14. Члены Товарищества могут голосовать посредством опроса в письменной форме или голосовать по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.
- 13.15. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

#### **14. Правление Товарищества**

14.1. До создания (государственной регистрации) Товарищества правление Товарищества избирается из числа собственников помещений и/или жителей дома общим собранием собственников помещений сроком на два года.

После создания (государственной регистрации) Товарищества, Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на один год.

Правление Товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

По истечении сроков действия полномочий правления Товарищества их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трех членов.

В состав правления Товарищества не могут входить родственники членов правления Товарищества.

14.3. Членом правления товарищества собственников жилья 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 жилья 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.

14.4. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

14.5. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, а до государственной регистрации Товарищества, в течении 10-ти дней с момента проведения общего собрания на котором были избраны члены Правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

14.6. **В обязанности правления** Товарищества входят:

14.6.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава; .

14.6.2. Контроль за своевременным внесением обязательных платежей всеми собственниками помещений и/или лицами, пользующимися помещениями собственника по договору социального найма или договора найма государственного жилищного фонда, а равно членами Товарищества установленных членских взносов;

14.6.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год ( в т.ч. вид, назначение, планируемый состав работ с пояснением причин необходимости их выполнения), отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

14.6.4. Управление ( в т.ч. обслуживание) многоквартирным домом или заключение договора на управление или обслуживание его;

14.6.5. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;

14.6.6. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

14.6.7. Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

14.6.8. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;

14.6.9. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

14.6.10. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

14.6.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

14.6.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников и/или Товариществу;

14.6.13. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

14.6.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

14.6.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

14.6.16. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;

14.6.17. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчет их стоимости;

14.6.18. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

14.6.19. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

14.6.20. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

14.6.21. Осуществление проверки технического состояния общего имущества;

14.6.22. Формирование и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

14.6.23. Передача (а равно получение) технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому Правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организацией. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

14.6.24. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава;

14.7. Плановые заседания правления Товарищества проводятся не реже одного раза в месяц, как правило, в последний четверг месяца- решение о переносе конкретного планового заседания принимается председателем при наличии объективных обстоятельств. Внеплановые заседания созываются председателем Правления Товарищества;

14.8. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления;

14.9. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом;

14.10. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим уставом порядке сметой расходов Товарищества, а равно при возникновении ситуаций, требующих неотложных действий;

14.11. Члены Правления и председатель правления Товарищества несут перед товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

14.12. В случае систематического (не менее 2-х раз) неисполнения или ненадлежащего исполнения членом Правления возложенных на него обязанностей или поручений, Правление имеет право отстранить такого члена Правления от исполнения им своих обязанностей и предложить Товариществу переизбрать такого члена Правления, предложив другую кандидатуру.

С момента принятия Правлением решения о проведении общего собрания по вопросу о переизбрании члена Правления, не исполняющего или ненадлежащим образом исполняющего свои обязанности, и до проведения общего собрания Товарищества по данному вопросу, полномочия такого члена Правления приостанавливаются и вознаграждение ему не выплачивается.

## **15. Председатель правления Товарищества**

15.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на тот же срок, на который избрано правление Товариществом. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на

утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

15.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

15.4. Председатель Правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

15.5. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

15.6. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или Правление в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу.

## **16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества**

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более, чем на два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;
- Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.
- Проверяет использование средств Товарищества по назначению;
- Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов;
- Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, затрат капитального характера; Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов;
- Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;
- Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

16.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

16.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

16.7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

16.7.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

16.7.2. Предоставить возможность проведения ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества;

16.7.3. Получать отчеты о результатах ревизии с представлением рекомендации об устранении выявленных нарушений от ревизионной комиссии (ревизора) и представлять этот отчет на утверждение общего собрания членов Товарищества. Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после того как правлению Товарищества отчет о результатах ревизии на общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после того как правление Товарищества будет иметь возможность с ним ознакомиться.

16.7.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

16.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

16.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

## **17. Ведение делопроизводства в Товариществе**

17.1. Протоколы общих собраний Членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

17.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования, письменные решения членов Товарищества.

17.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизор) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии, заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

## **18. Прекращение деятельности Товарищества**

18.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

18.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

18.3. Товарищество ликвидируется:

18.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

18.3.2. По решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

18.3.3. По решению суда.

18.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственной архив по территориальности;

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

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

### **19. Заключительные положения**

19.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся на основании решения общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

19.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их доли в праве общей собственности на общее имущество.

19.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 20 по Московской области

В Единый государственный реестр  
юридических лиц внесена запись

«07» июля 2016 года

ОГРН 1105012000180

ГРН 2165012081550

Экземпляр документа хранится в  
регламентирующем органе

Руководитель Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 20 по Московской области



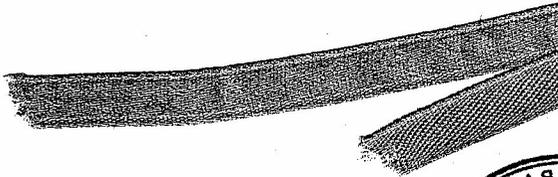
подпись

№ 1

*Прислано 4  
процессуального*

*дт (двухсот  
одно) страниц*

*Прислывается  
проблемы те ж*



*Мисичук В.В.*

