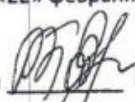


УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего собрания членов  
Товарищества собственников жилья «Дом 233»  
«17» февраля 2013 года  
Протокол № 1/2013 от «22» февраля 2013 года

Председатель собрания  Р.С. Бобров

Секретарь собрания  А.А. Белая

Копия изготовлена с изменений к уставу юридического лица  
ИРН 1105476098420, представленных при  
несении в ЕГРЮЛ записи от 13.03.2013 за  
РН 2135476336598

# УСТАВ

Товарищество собственников жилья

## «ДОМ 233»

р.п. Краснообск

2013 год

6781A8D1508EF4DF8CE44701F440FF



## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Дом 233» (далее - Товарищество), создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме № 233, расположенном по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон 2-й (далее – многоквартирный дом) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данных многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке:  
Товарищество собственников жилья «Дом 233».

1.4. Краткое наименование Товарищества на русском языке:  
ТСЖ «Дом 233».

1.5. Юридический адрес Товарищества:  
Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон 2-й, дом 233, помещение 49.

1.6. Почтовый адрес Товарищества:  
Российская Федерация, 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон 2-й, дом 233, помещение 49.

1.7. Место фактического нахождения Товарищества:  
Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон 2-й, дом 233, помещение 49.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.9. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать с собственным наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

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

## 2. ЦЕЛЬ СОЗДАНИЯ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

### 2.1. Товарищество создано в целях:

- 1) совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- 2) обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3) осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в многоквартирном доме;
- 5) защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- 6) осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

### 2.2. Основное содержание деятельности Товарищества состоит в следующем:

- 1) самоорганизация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством РФ пределах распоряжению общим имуществом;
  - 2) сохранение и приращение общего имущества многоквартирного дома, распределение между собственниками помещений затрат по содержанию;
  - 3) обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории, как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме;
  - 4) организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей помещений коммунальными услугами, предоставляемые энергоснабжающими организациями (действующими исключительно в интересах собственников, по их поручению и за их счет, по тарифам, установленным органами регулирования цен для населения);
  - 5) организация технического обслуживания, профилактического и непредвиденного (аварийного) ремонта общего имущества дома, а также дополнительных платных услуг по ремонту имущества собственников в его квартире;
  - 6) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, в т.ч. подготовка внутренних сетей для эксплуатации в суровый зимний период, приведение в порядок внутренних стен и дверей подъездов, подвала, межкровельного пространства;
  - 7) выполнение функции заказчика (от имени и по поручению собственников) для выполнения работ специализированными организациями (исключительно на основании маркетинговых исследований) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (лифтов, сетевого оборудования, средств связи, домофонов и др.), по установке приборов учета тепла, воды, электроэнергии, по вывозу бытового мусора и механизированной уборке снега в зимний период;
  - 8) представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
  - 9) защита прав и интересов членов Товарищества.
- Осуществление иной хозяйственной деятельности, результаты которой должны быть направлены исключительно на снижение расходов собственников, на содержание, ремонт и эксплуатацию общего имущества дома, возможно от имени и по поручению собственников на



основании решения органов управления Товарищества, в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

#### 3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг;

2) в установленном законодательством РФ порядке проводит общие собрания собственников помещений, общие собрания членов Товарищества;

3) 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 главой 13 Жилищного кодекса РФ и уставом Товарищества цели;

4) устанавливать на основе принятой на общем собрании сметы доходов и расходов на год 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;

5) взыскивать с лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением взносов на капитальный ремонт), пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно;

6) взыскивать с собственников помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном подпунктом 4 пункта 3.1. статьи 3 Устава (предыдущий пункт). При этом уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт

7) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

8) заключать договоры на управление многоквартирным домом с управляющими;

9) на основании решения общего собрания членов Товарищества получать банковские кредиты и иные заемные средства в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;

10) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

11) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

13) 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.

14) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и



предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

15) устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).

16) приобретать средства пожаротушения.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

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

3.3. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

3.4. При возникновении задолженности по обязательным платежам за жилищно-коммунальные услуги Товарищество вправе приостанавливать, ограничивать и прекращать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном законодательством РФ, до момента полного погашения задолженности.

3.5. 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.

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

3.7. В заранее согласованное собственниками помещений время, но не чаще одного раза в шесть месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломбы.

3.8. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, 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 в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

3) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном законодательством РФ;

4) 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;

5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

6) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

7) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

9) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений 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 неоказания услуг.

10) 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.

11) осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за помещения, коммунальные и прочие услуги.

12) осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

13) устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

14) устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

15) осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

16) информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

17) осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

18) выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.



19) вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

20) хранить документы Товарищества:

- ✓ учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- ✓ протоколы общих собраний членов Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;
- ✓ документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- ✓ документы делопроизводства Товарищества;
- ✓ акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- ✓ иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

21) осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

22) 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 Жилищного кодекса РФ;

23) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в Жилищного кодекса РФ, *в течение трех месяцев* с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений;

24) выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий, а также предусмотренные законодательством РФ.

3.9. Документы Товарищества хранятся в правлении Товарищества.

#### 4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ТОВАРИЩЕСТВО, ВЫХОДА ИЗ НЕГО;

##### ВЗНОСЫ И ИНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

4.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений. Членство в Товариществе является добровольным.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество, которое подается в правление Товарищества.

4.3. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

4.4. 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.

4.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

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

4.7. 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.

4.8. 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 в соответствии с его долей в общей собственности, и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

4.9. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за помещения, коммунальные и прочие услуги ежемесячно *не позднее двадцатого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем*, на основании выставляемого им счета-квитанции.

4.10. Собственники, не вступившие в члены Товарищества, обязаны заключать с Товариществом договор, предусматривающий погашение всех расходов на содержание, ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома, обеспечение их коммунальными ресурсами поставляемыми энергоснабжающими организациями.

4.11. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре, предусматривающем погашение всех расходов на содержание, ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

4.12. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

4.13. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов, установленных настоящим Уставом, решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в том числе на содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме.

4.14. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы для погашения Товариществом задолженности перед энергоснабжающими организациями и поставщиками товаров, работ услуг по ранее заключенным договорам.



решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

5.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) 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 ограниченного 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 разрешаются в судебном порядке.

5.7. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

## **6. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.
- 5) платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.
- 6) прочих поступлений.

6.3. 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. По решению Общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств использовать иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

Специальные фонды могут образовываться для следующих целей:

## 5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. 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.

5.2. 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 гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование помещениями в многоквартирном доме осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей (для жилых помещений - граждан, проживающих в этом помещении), требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

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

5.3. 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.

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.

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

5.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение 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



- ✓ 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;
- ✓ 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 собранием членов Товарищества.

6.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

6.6. 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. Доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

6.7. 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. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

6.8. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

6.9. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

6.10. Не подлежат отчуждению межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое 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 которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

## 7. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

### 7.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.
- 2) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 4) добровольно выйти из состава членов Товарищества.
- 5) обжаловать в суде решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.
- 6) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
- 7) получать от правления, Председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 8) сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.
- 9) присутствовать на заседаниях правления Товарищества.
- 10) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.
- 11) права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

### 7.2. Член Товарищества обязан:

- 1) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.
- 2) поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, и других собственников, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества, использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением, выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.
- 3) нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества, своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за помещение в многоквартирном доме и коммунальные услуги.
- 4) за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.
- 5) допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества,



управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

6) 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 имуществу.

7) принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

8) за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества.

9) член Товарищества, осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю сведения о своих обязательствах перед Товариществом; данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества.

10) не курить в помещениях, составляющих общее имущество многоквартирного дома.

11) обеспечивать своевременную очистку с отливов и перил балконов от снега и льда с целью избежания несчастных случаев;

12) соблюдать временной режим для проведения строительных, монтажных работ и иных работ с повышенным шумом, утвержденный общим собранием членов Товарищества.

13) предоставлять *в период с 25 по 28 числа каждого месяца* в правление Товарищества информацию о показаниях счетчиков на дату предоставления информации по расходу электроэнергии, горячей и холодной воды.

14) информировать правление Товарищества о сдаче помещений в аренду, возмездное, безвозмездное пользование, об обременении принадлежащих ему помещений;

15) соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования, не противоречащие действующему законодательству и положениям настоящего Устава.

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 и настоящим Уставом.

## 8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

8.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание и прекращение полномочий правления (членов правления) и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годовой сметы деятельности Товарищества и отчета о выполнении такой сметы;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

8.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

8.4. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования.

8.5. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме проводится посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

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

8.7. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

8.8. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества **не позднее 60 (шестидесяти) дней** после окончания финансового года.



8.9. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, 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.

В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, 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.

8.10. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствует более половины членов Товарищества или их представителей.

8.11. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 статьи 8.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

8.13. Решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания Товарищества, могут быть приняты посредством опроса в письменной форме (заочное голосование). Опросные листы вручаются каждому собственнику помещений под роспись или направляются заказным письмом.

8.14. Вопросы, касающиеся жилых или нежилых помещений, могут обсуждаться и разрешаться по группам членов Товарищества, которым принадлежат помещения такого вида (жилое или нежилое).

8.15. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле в праве общей долевой собственности принадлежащих им помещений.

8.16. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей совместной собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

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

На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

8.18. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

8.19. По итогам голосования на общем собрании членов Товарищества **в течение 5 рабочих дней** составляется протокол общего собрания членов Товарищества.

8.20. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества **в течение двух рабочих дней** должны быть раскрыты на странице Товарищества в сети Интернет для доступа членам Товарищества и собственникам помещений в многоквартирном доме (за исключением решений, содержащих конфиденциальную информацию).

## 9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

9.2. 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.

9.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества **на срок 2 (два) года**.

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

9.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

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

9.6. Первое заседание правления Товарищества проводится **в течение одного рабочего дня** после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

9.7. Правление Товарищества большинством голосов избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества. Срок полномочий Председателя Правления Товарищества составляет **2 (два) года**.

9.8. Председатель правления Товарищества **не реже одного раза в месяц** созывает заседания правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится **не позднее 10 дней** после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по электронной почте или вручаться лично **не позднее чем за три рабочих дня** до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.



9.9. 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 членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

9.10. В обязанности правления Товарищества входит:

1) соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава.

2) контроль за своевременным внесением собственниками помещений в многоквартирном доме установленных обязательных платежей, а также членами Товарищества членских взносов.

3) составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества.

4) управление многоквартирным домом.

5) заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества.

6) наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома.

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.

8) прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

9) ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

10) созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

11) установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

12) установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

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) выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

15) ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

16) рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

17) разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.

18) расчет размеров платы за помещение в многоквартирном доме и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества.

19) осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

20) организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

21) осуществление проверки технического состояния общего имущества.

22) реализация мероприятий по ресурсосбережению.

23) передача 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 организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

24) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

9.11. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

9.12. Решение правления оформляется протоколом **в течение 5 рабочих дней с даты** проведения заседания правления Товарищества.

9.13. Решения, принятые на заседании правления Товарищества **в течение двух рабочих дней** должны быть раскрыты на странице Товарищества в сети Интернет для доступа членам Товарищества и собственникам помещений в многоквартирном доме (за исключением решений, содержащих конфиденциальную информацию).

9.14. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой доходов и расходов Товарищества.

9.15. 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.

9.16. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

9.17. Председатель правления Товарищества обязан, на основании нормы части 6 статьи 155 Жилищного кодекса РФ заключить с гражданами, не являющимися членами Товарищества, договор о предоставлении коммунальных услуг, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

9.18. 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.



9.19. Председатель правления либо управляющий (нанятый по договору) Товарищества не имеет права подписывать финансовые документы, а также заключать договоры, совершать сделки **на сумму свыше 10 000 рублей** без рассмотрения и утверждения данных вопросов правлением Товарищества.

9.20. При поступлении в правление Товарищества обращения или жалобы, связанной с содержанием помещений в многоквартирном доме председатель правления должен рассмотреть обращение (жалобу) **в течение 10 дней с даты их поступления**. В случае подтверждения фактов изложенных в обращении (жалобе) председатель должен принять соответствующие меры и уведомить о принятых мерах заявителя.

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

9.22. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

9.23. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу (в т.ч. в случае неисполнения решений, связанных с содержанием многоквартирного дома, принятых на трех и более заседаниях правления Товарищества).

#### 10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. В качестве ревизора может быть приглашена аудиторская компания.

10.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 1) проводит **не реже чем один раз в год** ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о финансовом **плане** доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

#### 11. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

11.1. 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.

11.2. 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.

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

11.4. Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества представляются для ознакомления в помещении Товарищества *в течение трех рабочих дней* с даты поступления требования собственников помещений многоквартирного дома.

## 12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА, ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

12.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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.

12.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

12.5. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

12.6. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

12.7. Расходы по реорганизации и ликвидации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

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





Исполнительный директор  
Александр Ю. Ю. (И.О.Ф.)

2015

Исполнительный директор