

УТВЕРЖДЕНО  
Решением очередного общего  
собрания членов ТСН (Ж) «Западный остров №1»  
в многоквартирном доме по адресу:  
Московская область, Красногорский р-н,  
д. Бузланово ул. Западный остров, корпус 1  
Протокол N \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

## УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости (Жилья)

«Западный остров №1»

д.Бузланово, 2018г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости (жилья) "Западный остров №1", именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от "07" июня 2017 г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: 143421 Московская область, Красногорский район, д. Бузланово, мкр. Западный остров, корпус 1, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами города Москвы, настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников недвижимости (Жилья) «Западный остров №1».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСН (Ж) «Западный остров №1».

1.4. Место нахождения Товарищества:

143421, Российская Федерация, Московская область, Красногорский район, д. Бузланово, мкр. Западный остров, корпус 1, кв.82.

1.5. Товарищество собственников недвижимости (Жилья)(далее - Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

1.6. 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.

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

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

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

1.10. 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.

1.11. 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. Предмет и виды деятельности товарищества.

2.1. Товарищество, признается некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, созданное в целях:

- 1) реализации собственниками жилых и нежилых помещений (далее по тексту Собственники) прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению общим имуществом;
- 2) сохранения и приращения имущества, находящегося в общей долевой собственности, включая принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий

третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

3) распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

4) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

5) обеспечения соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

6) заключения договоров, соглашений и иных сделок с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

7) проведения мероприятий по благоустройству и содержанию придомовой территории;

8) получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Товариществу и под гарантии государственных и муниципальных органов власти;

9) осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ЖК РФ и настоящим Уставом;

10) представления общих интересов собственников государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

11) ведение, в том числе актуализация, реестра членов Товарищества в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства и положениями настоящего Устава, а также положениями иных локальных нормативных актов Товарищества;

12) защиты прав и интересов Товарищества.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

1) управление многоквартирным домом, в том числе посредством заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, при условии одобрения указанной сделки уполномоченным органом управления Товарищества;

2) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов;

3) строительство новых объектов общего имущества в многоквартирном доме, с соблюдением требований действующего законодательства;

4) сдача в аренду, в наем, иная передача в возмездное пользование третьим лицам, а также отчуждение недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, с соблюдением требований действующего законодательства, установленных в отношении указанного рода сделок, включая одобрение сделок решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

5) планирование деятельности по управлению многоквартирным домом, включая определение способа оказания работ и услуг, связанных с управлением многоквартирным домом;

6) проведение технических осмотров многоквартирного дома с целью оценки содержания многоквартирного дома, определения состояния общего имущества в многоквартирном доме и установления необходимости проведения работ по ремонту и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома;

7) прогнозирование и составление перечней необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (плана работ);

8) содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов;

9) обеспечение санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории;

10) организация и осуществление круглосуточного аварийно-диспетчерского

обслуживания;

11) организация подготовки и подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

12) организация проведения капитального и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и осуществление контроля над его проведением;

13) разработка и осуществление мероприятий по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка для привлечения дополнительных финансовых средств в целях оптимального поддержания общего имущества в надлежащем состоянии, улучшения состояния общего имущества многоквартирного дома либо соразмерного уменьшения размера платежей за жилищные услуги;

14) организация предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях, в соответствии с действующим законодательством, техническими условиями, регламентами и стандартами;

15) выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

16) заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством;

17) заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

18) начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги;

19) организация и осуществление сбора средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом;

20) осуществление контроля над использованием жилых и нежилых помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства;

21) организация регистрационного учета, включая регистрацию и снятие граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в многоквартирном доме Товарищества, получение и выдача в связи с этим необходимых документов и справок;

22) выдача собственникам и нанимателям помещений в многоквартирных домах расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги и других документов;

23) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

24) осуществление взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, в том числе во внесудебном порядке;

25) осуществление иных действий, направленных на более эффективное управление, обслуживание, использование и развитие общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом;

26) иная деятельность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

### **3. Право собственности на помещения и общее имущество, находящееся в общей долевой собственности.**

3.1. Объектами собственности в многоквартирном доме являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой Собственности собственников помещений в многоквартирном доме, а именно:

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

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

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

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.2. Собственники осуществляют право владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениям в соответствии с их целевым назначением, определяемом нормами действующего законодательства Российской Федерации. Жилое помещение используется для постоянного проживания гражданина и членов его семьи, а также лиц, владеющих и пользующихся данным помещением в соответствии с его целевым назначением на законных основаниях. Жилые помещения могут сдаваться собственниками другим гражданам для проживания на основании соответствующего договора.

3.3. Доля собственников в праве на общее имущество многоквартирного дома неразрывно следует судьбе принадлежащего собственнику помещения в многоквартирном доме и не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения.

3.4. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Товарищества, принятого в соответствии с Уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование третьим лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

3.5. Бремя расходов собственников по содержанию и ремонту общего имущества распределяется между собственниками помещений пропорционально их долям.

3.6. Не использование собственниками принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.7. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается на Общем собрании членов Товарищества, в соглашении об обременении

стороной выступает Товарищество от лица своих членов.

#### **4. Правовой статус Товарищества.**

4.1. Товарищество в своей деятельности руководствуется положениями Конституции Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, действующим гражданским законодательством Российской Федерации, иными федеральными законами и подзаконными актами России.

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

4.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом учитываемом на его собственном балансе и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

4.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

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

4.7. Средства Товарищества состоят из денежных средств, поступающих из различных источников:

- 1). обязательные платежи и взносы Собственников, на содержание, ремонт и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- 2). целевые взносы на содержание Товарищества и осуществления им уставной деятельности;
- 3). иные целевые взносы;
- 4). денежные средства, поступающие на счет Товарищества в ходе осуществления им хозяйственной деятельности, направляемые на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.
- 5). субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 6). иных не запрещенных законодательством поступлений.

#### **5. Права Товарищества.**

5.1. Товарищество имеет право:

- 1). заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 2). определять смету планируемых денежных поступлений и планируемых расходов (именуемая в дальнейшем – Смета) 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;
- 3). устанавливать на основе принятой Сметы на год Товарищества, размеры обязательных платежей связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее

имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

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

8) совершать иные действия, не противоречащие законодательству России, Уставу Товарищества.

9). в порядке, установленном действующим законодательством, выступать владельцем специального счета для формирования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

10). использовать государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (далее – Система) или иную информационную систему при решении вопросов, связанных с управлением в Товариществе, с учетом функций указанных систем;

11). в порядке, установленном действующим законодательством, выступать лицом, уполномоченным на использование Системы или иных информационных систем при проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания).

5.2. 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.

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

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

5.5 Имеет иные права, не противоречащие законодательству России, Уставу Товарищества.

## **6. Обязанности Товарищества.**

6.1. Товарищество обязано:

1). заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества и желающими заключить такой договор;

- 2). выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 3). обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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 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). обеспечивать выполнение требований главы 13 ЖК РФ положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов и настоящего Устава;
- 9). осуществляет ведение и хранение реестра собственников помещений в многоквартирном доме. Реестр членов Товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 10). выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

6.2. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества многоквартирного дома.

## **7. Хозяйственная деятельность.**

7.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее ЖК РФ) настоящим Уставом.

7.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- 1). обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2). эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- 3). реконструкция, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества многоквартирного дома;
- 4). сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества.
- 5). иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству РФ.

7.3. Денежные средства, получаемые в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используются для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные ЖК РФ. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства Товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников



помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

## **8. Членство в Товариществе.**

8.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании письменного заявления Собственника о вступлении в Товарищество собственников жилья с даты поступления соответствующего заявления в адрес Товарищества.

8.2. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны, попечители, иные законные представители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

8.3. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности на соответствующее помещение, при подаче соответствующего заявления о вступлении в члены Товарищества.

8.4. Если в многоквартирном доме создано Товарищество, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

8.5. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выполнять законные требования Товарищества.

8.6. Собственники обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

8.7. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме. В случае наличия у члена Товарищества двух и более помещений в многоквартирном доме, при прекращении у члена Товарищества права собственности не на все помещений в доме и при отсутствии заявления о его выходе из членов Товарищества, членство указанного товарища сохраняется.

8.8. Прекращение членства в Товариществе на основании решения органов управления Товарищества не допускается.

8.9. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

## **9. Права членов товарищества.**

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

9.2. Члены Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1). Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство регистрации

Товарищества;

- 2). реестр членов Товарищества;
- 3) финансовая отчетность Товарищества, Смета Товарищества на год, отчеты таких смет, аудиторские заключения (в случае их проведения);
- 4). заключение ревизора Товарищества;
- 5). документы, подтверждающие право Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6). протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления и Ревизионной комиссии (ревизора);
- 7). технические документации на многоквартирный дом;
- 8). иные предусмотренные ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

## **10. Обязанности членов Товарищества.**

10.1. Члены Товарищества обязаны:

- 1). выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;
- 2). предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Общим собранием, Правлением необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 3). устранить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников либо общему имуществу дома им самим или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;
- 4). использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных решением Общего собрания;
- 5). Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- 6). исполнять требования действующих на территории РФ Правил и норм по пользованию и содержанию помещений, пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории;
- 7). обеспечивать доступ к частям жилого или (и) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности многоквартирного дома, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому и иному имуществу Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме, а также имуществу иных лиц;
- 8). нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами России, и Уставом Товарищества.

## **11. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

11.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме обязан своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на это помещение.

11.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1). Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и

капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2). Плату за коммунальные услуги, которая включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

3). 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 капитальный ремонт.

4). Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества собственников жилья

5). Обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, подлежат ежегодной индексации в соответствии с данными о размере инфляции Росстата в случае, если в соответствии с п. 13.2.4 не будет принято другое решение.

6). Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы Товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

7). Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

8). Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

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

12.1. Органами управления Товарищества являются:

1) Общее собрание членов Товарищества;

2). Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

12.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением.

12.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий Правления и Председателя Правления Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор).

## **13. Общее собрание членов Товарищества.**

13.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

1). внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

- 2). принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов (2/3 голосов);
- 3). избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4). установление размеров платы и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных платежей и членских взносов для членов Товарищества;
- 5). образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества и оборудования, фонда проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 6). утверждение порядка образования фондов, указанных в п. 13.2.5, их использования, а также утверждение отчетов об использовании указанных фондов;
- 7). принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов (2/3 голосов);
- 8). определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества (2/3 голосов);
- 9). принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества (2/3 голосов);
- 10). предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме (2/3 голосов);
- 11). принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме (2/3 голосов);
- 12). принятие решений о приобретении, строительстве, (в том числе с расширением надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;
- 13). утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- 14). утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 15). утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 16). утверждение заключений Ревизионной комиссии (Ревизора). Заключение Ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления Ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления Правлению Товарищества;
- 17). определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 18). рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
- 19). определение места, доступного для всех собственников помещений, для размещения итогов голосования и принятых решений на общем собрании;
- 20). внесение платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям;
- 21). направление доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средств Товарищества, в том числе доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт;
- 22). принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

23). принятие решения об использовании Системы или иных информационных систем при проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования;

24). принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний членов Товарищества, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования с использованием Системы;

25). Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.3. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования. Также общее собрание членов Товарищества в заочной форме может проводиться с использованием Системы или иных информационных систем с соблюдением требований, установленных для данного вида собраний положениями Жилищного кодекса РФ.

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

13.5. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться средством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

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

13.7. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 90 (девяносто) дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

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

#### **14. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.**

14.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, в виде информационного сообщения вывешивается в подъездах МКД. При наличии официального сайта у Товарищества, уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может быть также размещено и на нём.

Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

14.2. 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), 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.

14.3. 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.

14.4. 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.

14.5. Прибывший для участия в Общем собрании член Товарищества обязан зарегистрироваться путем проставления своей подписи в регистрационной ведомости, а его представитель кроме проставления подписи обязан сдать регистрирующим лицам соответствующую доверенность.

14.6. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания в очной форме или в форме заочного голосования.

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

Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 13.2.2, 13.2.7 и 13.2.8 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.

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

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

14.9. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

## **15. Правление Товарищества.**

15.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества (далее - Правление) являющимся коллегиальным органом управления. Правление 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.

15.2. Правление избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок – 2 (два) года. Правление избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества.

15.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

15.4. Состав Правления товарищества должен состоять не более чем из одиннадцати членов товарищества, которые избираются от каждого подъезда дома по одному члену товарищества, имеющему в собственности помещение в таком подъезде, количество членов правления не более количества подъездов в доме. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

15.6. Общее собрание членов Товарищества утверждает специальные процедуры проведения выборов в члены Правления, не противоречащие положениям настоящего Устава, ЖК РФ и других федеральных законов.

15.7. Заседания Правления созывается Председателем Правления Товарищества, а также любым членом правления Товарищества.

15.8. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, за исключением решений по вопросам, предусмотренным п. 15.13.3, 15.13.4, 15.13.8, 16.1 решение по которым считаются правомочными, если за них проголосовало не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

15.9. Решения, принятые Правлением Товарищества на заседании, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества или Директором Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества, а также всеми членами Правления Товарищества, которые участвовали в заседании. Протоколы предоставляются Председателем Правления Товарищества для ознакомления любому члену Товарищества по его письменному требованию не позднее пяти рабочих дней с момента подачи требования.

Каждый член Правления голосует лично. Член Правления не имеет право доверять голос кому-либо и голосовать за другого члена Правления.

15.10. Регулярные заседания Правления проводятся по мере необходимости, но не реже 1 раз в 3 месяца.

15.11. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем Правления Товарищества, а также любым другим членом Правления Товарищества с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично, по почте или другим каналам связи с указанием времени, места и темы повестки дня заседания.

15.12. При заключении договора (с согласия общего собрания) с управляющей организацией или частным лицом Правление может передать все или часть своих функций этой управляющей организации или частному лицу.

15.13. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:

- 1). соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2). контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3). составление Смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4). управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им с

- правом передачи управляющей организации полномочий по управлению многоквартирным домом;
- 5). наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
  - 6). заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
  - 7). ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства;
  - 8). созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
  - 9). принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;
  - 10). выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

## **16. Председатель Правления Товарищества.**

16.1. Постоянно действующим единоличным исполнительным органом управления Товарищества является Председатель Правления Товарищества (далее - Председатель). Председатель избирается (переизбирается) из состава Правления на срок, который не может превышать срок его полномочий как члена Правления.

Председатель подотчетен Правлению Товарищества и действует исключительно в рамках решений, оформленных на заседаниях состава Правления Товарищества. Председатель является руководителем Товарищества.

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

16.3. К полномочиям постоянно действующего единоличного исполнительного органа управления Товариществом относятся:

- 1). руководство текущей деятельностью Товарищества, в том числе заключение договоров в различных сферах деятельности;
- 2). заключение договоров и совершение иных сделок направленных на достижение целей и задач создания Товарищества;
- 3). распоряжение денежными средствами Товарищества, указанными в п. 4.7. настоящего Устава, в соответствии с целями и задачами создания Товарищества;
- 4). действия без доверенности от имени Товарищества, по представлению интересов Товарищества в суде, в органах государственной власти, в органах местного самоуправления, во взаимоотношениях с иными органами и организациями; подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием Товарищества;
- 5). Разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товариществ в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в МКД, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решением Общего собрания членов Товарищества;
- 6). При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации;
- 7). осуществление контроля за соблюдением настоящего Устава и иных внутренних локальных актов Товарищества, прав собственников и лиц, проживающих с ними;
- 8). принятие и рассмотрение жалоб и обращений собственников, мер к устранению нарушений прав собственников;
- 9). подача обращений в Правление Товарищества с требованием об устранении нарушений, допущенных собственниками и затрагивающих интересы Товарищества;
- 10). обеспечивает своевременное внесение членами Товарищества установленных



обязательных платежей и взносов;

11). внесение в Правление Товарищества предложения об улучшении деятельности Товарищества;

12). обеспечивает эффективное обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

13). самостоятельно подписывает все документы, которые касаются деятельности Товарищества и управления многоквартирного дома.

14). подготавливает ежеквартальный отчет о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

15). обеспечивает ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

16). обеспечивает хранение документов, связанных с деятельностью Товарищества.

## **17. Ревизионная Комиссия.**

17.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием Товарищества на 2 (два) года.

17.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления.

17.3. Ревизионная комиссия состоит из трех членов комиссии.

17.4. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

17.4. Ревизионная комиссия:

1). проводит полные плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

2). один раз в квартал предоставляет аналитическую записку членам правления товарищества отчет о проверке целевого использования средств и соблюдения действующего законодательства при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности ТСН (Ж);

3). представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

4). отчитывается перед Собранием Товарищества о своей деятельности;

5). созывает и проводит внеочередное общее собрание членов Товарищества при обнаружении нарушений.

## **18. Реорганизация и ликвидация Товарищества.**

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

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

18.3. Товарищество ликвидируется:

1). по решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирных домов;

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;

3). по решению суда.

18.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

18.5. При ликвидации Товарищества собственников жилья имущество, оставшееся после

расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между собственниками помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

## **19. Заключительные положения.**

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

19.2. Поправки, изменения, дополнения, а также новая редакция Устава Товарищества вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Поправки, изменения, дополнения, а также новая редакция Устава Товарищества 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.

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