

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников помещений

Многоквартирного жилого дома

Протокол № 1 от "05" марта 2016 г.

Межрайонная ИФНС России №11  
по Ставропольскому краю

Зарегистрировано:

Дата 05.03.2016

ГРН 51059674

ОГРН 51059674

# УСТАВ

## ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

# "ИЗУМРУД".

г.Пятигорск, 2016 г.

51059674

## 1. Общие положения

1.1. Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья "Изумруд", именуемое в дальнейшем "товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов и объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Ставропольский край, г.Пятигорск, ул.Аллея Строителей,4,корп.1А.

1.2. Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья "Изумруд".

Краткое официальное наименование товарищества: ТСЖ "Изумруд".

Место нахождения товарищества/юридический адрес: 357500, Ставропольский край ул.Аллея Строителей,4,корп.1А, помещ.1.

1.3. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Ставропольский край г.Пятигорск, ул.Аллея Строителей,4, корп.1А

1.4. Используемые термины и определения:

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

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

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

**Членские взносы** - взносы членов Товарищества обеспечивающие покрытие расходов Товарищества при осуществлении им уставной деятельности.

**Многokвартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

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

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

**Общее имущество** - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников

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

**Доля в праве общей долевой собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна площади указанного помещения.

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

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

**Договоры на предоставление коммунальных услуг** - договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления - заключаются каждым собственником помещения от своего имени непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

**Обслуживающие организации** - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями собственника услуги по содержанию и (или) выполняющие работы по текущему ремонту общего имущества в таком доме.

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

требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

**Содержание и ремонт общего имущества** - уставная деятельность товарищества, осуществляемая штатными сотрудниками Товарищества.

**Текущий ремонт общего имущества** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельного участке, не затрагивающий несущих конструкций здания и не требующий получения соответствующего разрешения органов местного самоуправления на его проведение.

**Капитальный ремонт** - ремонт конструктивных частей общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости – замены (переустройства/переоборудования) соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за содержание и ремонт жилого помещения** - плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого/нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на общем собрании членов ТСЖ как для собственников жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

## **2. Цели и виды деятельности товарищества**

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- 2.2.1. управление многоквартирным домом;
- 2.2.2. выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- 2.2.3. заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме
- 2.2.4. проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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;
- 2.2.5. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- 2.2.6. проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 2.2.7. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 2.2.8. получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
- 2.2.9. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- 2.2.10. представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 2.2.11. защиты прав и интересов членов товарищества.

### **3. Правовой статус товарищества**

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.
- 3.2. 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.
- 3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом 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.
- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

### **4. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество 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.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо 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 многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

## **5. Средства и имущество товарищества**

### **5.1. Средства товарищества состоят из:**

- 5.1.1. вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- 5.1.2. доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;
- 5.1.3. платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- 5.1.4. платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- 5.1.5. платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;
- 5.1.6. предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи; прочих поступлений.

5.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5.4. 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.

5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом деятельности ТСЖ, осуществляется по решению собственников и членов ТСЖ при расходовании средств на проведение капитального ремонта, по согласованию с правлением товарищества – ни иные цели, в соответствии со сметой расходов.

## **6. Хозяйственная деятельность товарищества**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- 6.2.1. управление многоквартирным домом;
- 6.2.2. обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 6.2.3. предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;
- 6.2.4. выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- 6.2.5. сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества;
- 6.2.6. надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

## 7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

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

7.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. Членство в Товариществе возникает с момента рассмотрения соответствующего заявления собственника и принятия правлением Товарищества решения о принятии собственника в члены товарищества собственников недвижимости.

7.5. Членство в товариществе прекращается:

- 7.5.1. с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;



- 7.5.2. с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- 7.5.3. с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.
- 7.5.4. Членство прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, и/или предоставления документов о прекращении права собственности, или предоставления свидетельства о смерти собственника.
- 7.6. 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.
- 7.7. При реорганизации юридического лица являющегося членом товарищества либо смерти гражданина являющегося членом товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

## **8. Права товарищества**

### **8.1. Товарищество вправе:**

- 8.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 8.1.2. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.
- 8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.
- 8.1.4. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.
- 8.1.5. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственников жильев управление.
- 8.1.6. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, товарищество может:

- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

## **9. Обязанности товарищества**

### **9.1. Товарищество обязано:**

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

9.1.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

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

9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям, предоставляющим собственникам коммунальные услуги, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.

9.1.10. Предоставлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме.

9.1.11. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

9.1.12. В соответствии с законодательством РФ осуществлять раскрытие информации об основных показателях деятельности Товарищества

9.1.13. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. Права и обязанности членов товарищества**

### **10.1. Член товарищества имеет право:**

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.

10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

10.1.4. Получать от Правления, Председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, произведенных расходах, а также знакомиться с документами Товарищества, перечень которых определен правовыми актами Российской Федерации, настоящим уставом.

10.1.5. Обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением законодательства, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанное лицо узнало или должно было узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

10.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

### **10.2. Член товарищества обязан:**

10.2.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

10.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

10.2.3. Вносить 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 решением общего собрания членов товарищества.

10.2.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества, принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

10.2.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

10.2.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

10.2.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

10.2.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

10.2.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

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

10.2.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

10.2.12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

10.2.13. Обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление товарищества об их изменении, а также незамедлительно письменно информировать об изменении количества собственников помещения, изменении площади помещения, а также о количестве проживающих в принадлежащем ему помещении лиц. А также в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ сведения, необходимые для ведения ТСЖ реестра собственников помещений и членов ТСЖ.

10.2.14. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

## **11. Права членов товарищества собственников жилья и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества на получение информации от товарищества собственников недвижимости**

11.1. Собственники, не являющиеся членами товарищества собственников недвижимости, имеют права, предоставленные им законодательством, регулирующим жилищные правоотношения в РФ, а также несут те же обязанности, что и собственники, являющиеся членами товарищества собственников недвижимости, в рамках, установленных действующим жилищным законодательством, и п. 10.2 Устава, в том числе ОБЯЗАНЫ:

нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу, неиспользование собственником принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования

общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственников и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление товарищества об их изменении, а также незамедлительно письменно информировать об изменении количества собственников помещения, изменении площади помещения, а также о количестве проживающих в принадлежащем ему помещении лиц. А также в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ сведения, необходимые для ведения ТСЖ реестра собственников помещений.

11.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

11.2.1. получать от Правления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и настоящим уставом, а также обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

11.2.2. предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

11.2.3. знакомиться со следующими документами:

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

## 12. Органы управления товарищества,

12.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.
- Председатель правления товарищества

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

12.3. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления Товарищества, осуществляет текущее руководство и дает обязательные для исполнения указания должностным лицам и работникам Товарищества.

### 13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

13.2. Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

13.3. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

13.4. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Решением общего собрания членов товарищества может быть утвержден иной порядок уведомления о проведении общего собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях.

13.5. Информация о проведении общего собрания доводится до сведения членов ТСЖ не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества.

13.5.1. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания.
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

13.6. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов,

определяемых пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

13.7. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.13. настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.

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

13.9. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

13.10. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

**13.11. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:**

- 13.11.1. Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции
- 13.11.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
- 13.11.3. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества
- 13.11.4. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.
- 13.11.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
- 13.11.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.
- 13.11.7. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.
- 13.11.8. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).
- 13.11.9. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.
- 13.11.10. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.
- 13.11.11. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления и ревизионной комиссии товарищества.
- 13.11.12. Принятие и изменение по представлению председателя правления 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.
- 13.11.13. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.
- 13.11.14. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.
- 13.11.15. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.
- 13.12. Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов. Общее собрание может также, в случае необходимости, решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
- 13.13. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.11.1 - 13.11.7, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.
- 13.14. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.
- 13.15. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.
- 13.16. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
  - 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;
  - 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

#### **14. Правление товарищества**

14.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества решением общего собрания членов ТСЖ, количественный состав правления определяется общим собранием членов ТСЖ, но не может быть менее 4 (четырёх) человек. Срок полномочий правления с момента избрания - не более двух лет. Кандидатуры в правление товарищества могут предлагаться любым членом товарищества, в письменной, либо в устной форме. Если собственником помещения является или индивидуальный предприниматель, то он имеет право быть избранным в члены правления. Если



собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Заседание правления созывается его председателем, не реже 1 раза в 2 месяца. 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. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества и секретарем заседания правления товарищества.

#### **14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:**

- 14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.
- 14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 14.4.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов товарищества для утверждения.
- 14.4.4. Избрание/переизбрание из своего числа председателя правления товарищества.
- 14.4.5. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.
- 14.4.6. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их. Издание приказов о приеме на работу и других приказов по личному составу осуществляется в ТСЖ от имени председателя правления.
- 14.4.7. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.
- 14.4.8. Ведение реестра членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 14.4.9. Созыв и организация проведения общего собрания.
- 14.4.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

### **15. Председатель правления**

15.1. Председатель правления избирается правлением из состава его членов, на срок равный двум календарным годам. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности. Срок полномочий председателя правления соответствует сроку полномочий правления - не более 2-х лет. Избираться председателем правления может собственник жилья, являющийся членом ТСЖ, неограниченное количество раз, на срок, установленный Уставом.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества,

предусмотренных настоящим жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества

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

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, не более чем на два года из числа собственников, являющихся членами ТСЖ. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов ТСЖ.

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

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, заключение об исполнении сметы доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

#### **17. Реорганизация и ликвидация товарищества**

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.

#### **18. Заключительные положения**

18.1. Изменения и дополнения могут вноситься в настоящий устав на основании решения Общего собрания членов Товарищества и вступают в силу с момента их государственной регистрации в установленном гражданским законодательством порядке.

