

Утвержден протоколом № 1  
общего собрания собственников  
помещений в многоквартирных  
домах от «\*» \* 2018 г.

**УСТАВ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«РЕЧНЫЕ ПРОСТОРЫ»**

## **1. Общие положения**

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Речные просторы», именуемое в дальнейшем «Товарищество», организовано собственниками жилых и нежилых помещений корпусов 1 и 2 дома № 10 по улице Тургеневское шоссе, в ауле Новая Адыгея в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Жилищным Кодексом Российской Федерации.
- 1.2. Полное и краткое официальное наименование: Товарищество собственников жилья «Речные просторы»; ТСЖ «Речные просторы»;
- 1.3. Юридический адрес Товарищества: 385140, Россия, Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, д. 10, корп. 1 и корп. 2
- 1.4. Место нахождения Правления Товарищества: 385140, Россия, Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, д. 10, корп. 1
- 1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты.
- 1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей, связанных с расходами по управлению многоквартирными домами, их содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.7. 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.
- 1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на объединении домовладельцев - собственников помещений, изъявивших желание стать членами товарищества, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным Кодексом РФ. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

## **2. Цели, предмет и виды деятельности Товарищества**

- 2.1. Товарищество создается для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирных домах.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- управление эксплуатацией многоквартирных домов;
- обслуживание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилых домов, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- организация охраны многоквартирных домов, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;
- передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- ведение реестра собственников и владельцев помещений.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

### **3. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество в многоквартирных домах**

3.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в коммунальных квартирах) и нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

3.2. Установление границ жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов Товарищества, осуществляется следующим образом:

- каждое жилое и нежилое помещение, в соответствии с выкопировкой из технического паспорта, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом, потолком и дверями данного жилого и нежилого помещения, при условии, что материал стен, пола и потолка, за исключением отделочного материала внутри помещений, является объектом общей собственности членов Товарищества;

- элементы благоустройства, находящиеся в границах жилого и нежилого помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого и нежилого помещения.

3.3. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Сдача собственниками жилых и служебных помещений физическим или юридическим лицам должна осуществляться на основании договоров аренды, с обязательным предоставлением в Правление сведений об арендаторах, а также ознакомления арендаторов с правилами внутреннего распорядка Товарищества.

3.4. Члены Товарищества владеют, пользуются и, в установленных законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом многоквартирных домов, находящегося в общей долевой собственности.

3.5. К общему имуществу многоквартирных домов относятся объекты, обслуживающие более одного собственника:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и нежилых помещений многоквартирных домов;
- фасады, крыша, чердак, технические этажи, подвальное помещение, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие ненесущие конструкции, наружные стены многоквартирных домов, все стены, полы и потолки, окружающие жилые и нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые и нежилые помещения от холлов, коридоров, лестниц и других жилых и (или) нежилых помещений;
- механическое, электротехническое, сантехническое оборудование (систем центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), системы связи, учета, телевидения и контроля, вентиляционные шахты и дымоотводы, а также иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и нежилых помещений, обслуживающее более одного помещения, необходимое или повышающее удобство проживания, облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность многоквартирных домов;
- межквартирные лестничные клетки и лестницы, двери, коридоры, холлы, вестибюли, входы и выходы из здания;
- лифты, лифтовые и иные шахты;
- придомовая территория, в границах отведенного земельного участка, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки и т.д.);
- отдельно стоящие объекты, непосредственно и неразрывно связанные в единый комплекс многоквартирных домов и служащие его целевому назначению.

3.6. Объекты общей собственности многоквартирных домов передаются членами Товарищества в управление Товариществу, в лице Правления.

3.7. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирных домах, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в многоквартирных домах.

3.8. Доля участия члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество многоквартирных домов определяет для каждого члена Товарищества его долю, соответствующую количеству голосов, на общих собраниях членов Товарищества и долю в праве общей собственности на земельный участок.

3.9. Количество голосов, которым обладает член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным Законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, при условии, что на общем собрании членов Товарищества не было принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества, как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе Товарищества на праве собственности. Движимое имущество, приобретаемое Товариществом, является собственностью Товарищества и учитывается на его балансе.

3.10. Любой член Товарищества (или его законный представитель), осуществляющий отчуждение или передачу в залог помещения, находящегося в его собственности, обязан погасить все имеющиеся долги перед Товариществом.

3.11. Члены Товарищества, а также собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов в соответствии с долями участия, предусмотренными настоящим Уставом.

3.12. Не использование членом Товарищества или собственником помещения, не являющегося членом Товарищества, принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом многоквартирных домов, не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения им необходимых платежей и сборов.

3.13. Общее собрание членов Товарищества может принять решение о закреплении отдельных объектов недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, исключительно за одним из членов или группой членов Товарищества.

3.14. Перечень ограничений на владение, пользование и распоряжение жилыми и нежилыми помещениями, а также объектами общей долевой собственности многоквартирного дома:

- жилое помещение не может использоваться под гостиницу, офис, склад, магазин и т.п.;
- нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному (целевому) назначению, установленному правоустанавливающими документами (Свидетельством о регистрации права, технической информацией (кадастровым паспортом) БТИ и др.).

Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с действующим законодательством.

3.15. Переустройство, перепланировка или реконструкция помещений в доме осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4. Права Товарищества**

4.1. Товарищество имеет право:

- 4.1.1.Заключать от своего имени, выступая стороной договора, договоры на управление многоквартирными домами, на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, о предоставлении коммунальных услуг, на охрану общего имущества домов и прилегающей к ним территории, иные договоры, не противоречащие действующему гражданскому законодательству Российской Федерации, заключаемые в интересах членов Товарищества;
- 4.1.2.Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;
- 4.1.3.Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и целевых взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах;
- 4.1.4.Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;
- 4.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- 4.1.6. Передавать по договору товарно-материальные ценности уполномоченным лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 4.1.7. Распоряжаться движимым имуществом, принадлежащим Товариществу;
- 4.1.8. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 4.1.9.В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 4.1.10.Получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах, земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4.1.11.Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;
- 4.1.12.Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 4.1.13.Получать в установленном законодательством порядке в собственность земельный участок в нормативных размерах бесплатно;
- 4.1.14.Разрабатывать правила внутреннего распорядка, обязательные для исполнения членами Товарищества, собственниками жилых и нежилых помещений, не являющихся членами товарищества, наемными работниками, а также нанимателями и арендаторами.

4.1.15. Включать в состав Товарищества собственников жилых и нежилых помещений, находящихся в соседних домах по их решению, принятому в соответствии действующим законодательством, связанных с Товариществом общими коммуникационными сетями, территорией, инфраструктурой.

4.1.16. Вступать в объединения, союзы с другими Товариществами для достижения задач уставной деятельности.

4.1.17. Выступать в качестве учредителя.

4.2. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах, а также их арендаторами обязательств по уплате обязательных платежей, целевых взносов и иных общих расходов.

4.3. В случае причинения вреда общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах арендаторами и (или) нанимателями помещений, сумма причиненного ущерба подлежит взысканию с собственника помещения, сдавшего его в аренду или найм, в добровольном порядке или через суд.

## **5. Обязанности товарищества**

5.1. Товарищество обязано:

5.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

5.1.2. Заключать договоры с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами Товарищества, на предоставление им коммунальных услуг, услуг по содержанию, ремонту, охране общего имущества в многоквартирных домах и прилегающей территории;

5.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном условиями договоров и действующим законодательством, принятые по договорам обязательства;

5.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;

5.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

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

5.1.8.Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5.1.9. Проводить техническую инвентаризацию многоквартирных домов.

5.1.10.Начислять и взимать с собственников жилых и нежилых помещений платежи (сборы) на содержание и ремонт имущества Товарищества, платежи за коммунальные услуги, услуги охраны и иные услуги, в соответствии с решениями Общего собрания Товарищества.

5.1.11.В установленном законодательством порядке вести бухгалтерский учет доходов и расходов Товарищества, своевременно представлять налоговую и иную отчетность, а также в установленные сроки производить начисление и уплату налогов и неналоговых платежей.

## **6. Членство в Товариществе**

6.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в Товариществе, и изъявившие желание вступить в члены Товарищества путем подачи письменного заявления о вступлении в члены Товарищества.

6.2. В случае если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то последние, являясь сособственниками, обладают правами и обязанностями одного члена Товарищества, и могут принять решение о представлении одним из них общих интересов на общем собрании Товарищества, внесении необходимых платежей. Решение о представлении общих интересов одним из сособственников помещения должно быть оформлено в письменном виде и представлено в Правление Товарищества собственников жилья.

6.3. Интересы одного или нескольких собственников жилого помещения, может представлять лицо, совместно проживающее с последними в жилом помещении, как с регистрацией, так и без регистрации по данному адресу. Для подтверждения полномочий данных лиц собственник (собственники) жилого помещения непосредственно в Правлении Товарищества собственников жилья в письменном виде оформляют соответствующую доверенность. Нотариального удостоверения данной доверенности не требуется.

6.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки.

6.4. С момента прекращения права собственности на имущество собственника в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, членство в Товариществе прекращается.

6.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, либо смерти гражданина - члена Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества на законных основаниях могут войти в состав членов Товарищества, оформив соответствующее заявление, с момента возникновения у них права собственности на имущество в Товариществе.



6.6. Прием в члены Товарищества или добровольный выход из него осуществляется по заявлению собственника помещения. Собственник помещения будет считаться членом Товарищества с момента подачи заявления о вступлении в Товарищество, внесения вступительного взноса и утверждения его кандидатуры на Правлении Товарищества.

6.7. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, требования правил внутреннего распорядка, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из членов Товарищества решением общего собрания по представлению Правления, а также привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

## **7. Права членов товарищества**

7. 1. Член Товарищества имеет право:

7.1.1. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащими ему на законных основаниях помещениями.

7.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего законного представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

7.1.4. На возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных им в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу Товарищества, при условии их надлежащего документального подтверждения.

7.1.5. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

7.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в соответствии с требованиями существующего законодательства и Правил внутреннего распорядка Товарищества.

7.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

## **8. Обязанности членов товарищества**

8.1. Член Товарищества обязан:

8.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, правил внутреннего распорядка, решений общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

8.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

8.1.3.Принимать участие в расходах и производить оплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с управлением Товариществом, строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества. Содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет. Использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности многоквартирного дома.

8.1.4.Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и (или) нежилого помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу многоквартирного дома.

8.1.5. Устранить ущерб, нанесенный имуществу других собственников, либо общему имуществу членов Товарищества, за счет собственных средств, либо за счет средств лиц, совместно с ним пользующихся помещением, а также путем привлечения средств третьих лиц, занимающих принадлежащие члену Товарищества жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договором.

8.1.6.Использовать жилое и (или) нежилое помещение по его целевому назначению, с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества.

8.1.7.В установленные сроки и в полном объеме вносить членские взносы, обязательные членские платежи, необходимые для покрытия затрат, связанных с управлением, реконструкцией, содержанием, охраной, эксплуатацией, текущим и капитальным ремонтом объектов общей собственности многоквартирного дома, пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности. Своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы, вступительный взнос в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

8.1.8.Обязательные платежи, целевые взносы, сборы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт, охрану общего имущества многоквартирного дома, а также с оплатой коммунальных услуг, вносятся собственниками в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленных Товариществом счетов.

8.1.9. В случае внесения несвоевременно и (или) не в полном размере целевых взносов, сборов, определенных на общем собрании, должник обязан уплатить пени, начисляемые на сумму долга, исходя из расчета действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа. В случае задолженности возникающей по коммунальным платежам пени начисляются по условиям договоров с поставщиками коммунальных услуг. Пени начисляются, начиная с 16 числа месяца, следующего за расчетным по день фактической оплаты.

8.1.10.Отказ собственника от вступления в члены Товарищества не освобождает его от выполнения требований главы 8 настоящего Устава и оплаты в полном размере необходимых

расходов, связанных с управлением, содержанием, ревизией, эксплуатацией, ремонтом, охраной общего имущества многоквартирного дома.

8.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

8.1.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

8.1.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными, и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

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

9.1. Органами управления Товариществом являются: общее собрание членов Товарищества; Правление Товарищества.

9.2. Высшим органом управления Товариществом является общее собрание его членов.

9.3. Исполнительным органом Товарищества является Правление Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества во главе с его Председателем. Правление Товарищества подотчетно общему собранию членов Товарищества.

9.4. Органом контроля Товарищества является ревизор.

## **10. Общее собрание членов Товарищества**

10.1. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

10.1.1. Принятие Устава и внесение изменений в Устав Товарищества;

10.1.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

10.1.3. Избрание Правления и Ревизора Товарищества;

10.1.4. Установление размера обязательных платежей и целевых взносов членов Товарищества;

10.1.5. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

10.1.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

10.1.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

10.1.8. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

10.1.9. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и Ревизора Товарищества;

10.1.10. Утверждение правил внутреннего распорядка.

10.1.11. Определение размера вознаграждения членов Правления и ревизора Товарищества;

10.1.12. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав третьим лицам на общее имущество в многоквартирном доме;

10.1.13. Принятие решений о реконструкции многоквартирных домов (в том числе с их расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, о ремонте общего имущества в многоквартирных домах;

10.1.14. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, в том числе введение ограничений пользования им.

10.1.15. Принятие решений о вхождении в союзы, объединения, расширении Товарищества за счет вхождения в его состав дополнительных многоквартирных домов, учреждении других юридических лиц.

10.2. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не реже 1 раза в год по окончании финансового года, не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным.

10.3. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества. В этом случае инициатор проведения собрания несет ответственность по его подготовке и проведению.

10.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества вывешивается на досках объявлений в подъездах жилого дома, не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- инициатор созыва общего собрания;
- форма проведения собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место и время проведения собрания, в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным, на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией или материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

10.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют или проголосовали, при заочном голосовании, более половины членов Товарищества или их представителей. Член Товарищества вправе принимать участие в общем собрании членов Товарищества с правом голоса, если он полностью внес все необходимые взносы и платежи на дату не позднее, чем за 5 дней до проведения общего собрания Товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании членов Товарищества, за исключением предусмотренных п.п.10.1.1; 10.1.2.; 10.1.6.; 10.1.7.; 10.1.12. Устава, решения по которым принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.6. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования без проведения явочного собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование). Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования осуществляется в соответствии с пунктом 10.4. Устава.

10.6.1. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

10.6.2. 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;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за" или "против".

10.6.3. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

10.7. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия в общей долевой собственности исходя из соотношения 1 (Один) квадратный метр - 1 голос для не жилых помещений, 1(один) квадратный метр-1.49 голоса для жилых помещений. Округление до одного голоса производится до одного целого по законам математического исчисления.

10.8. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего законного представителя. При нахождении члена Товарищества в момент заочного голосования за пределами города Екатеринбурга, допускается голосование посредством факсимильной связи или электронной почты.

10.9. Представитель действует в соответствии с полномочиями, основанными на федеральных законах, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления, либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

10.10. Результаты заочного письменного голосования и принятое по ним решение оформляются протоколом Правления. Решения членов Товарищества, по которым проходило голосование, прошнуровываются, пронумеровываются и хранятся в Правлении вместе с другой документацией.

10.11. Протокол явочного общего собрания ведет секретарь, который отражает в протоколе результаты голосования и принятые по ним решения.

10.12. Для принятия решений по вопросам, затрагивающим интересы собственников в одном отдельном помещении, таких как корпус, подъезд, возможно проведение отдельных голосований по решению Правления.

## **11. Правление товарищества**

11.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Возглавляет Правление его Председатель. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

11.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

11.3. Члены Правления в количестве не менее трех человек избираются членами Товарищества на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются сроком на два года. По истечении срока действия полномочий Правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

Список всех кандидатов в Правление представляется собственникам - членам Товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены Правления. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему Уставу.

Правление на первом своем заседании избирает из своего состава Председателя Правления.

11.4. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:

- контроль над соблюдением Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и целевых взносов;
- утверждение положения об оплате труда (штатное расписание) наемных работников; - выполнение функций общего собрания Товарищества до формирования состава членов Товарищества и проведения первого общего собрания членов Товарищества;
- составление годового бюджета Товарищества, смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности Товарищества, предоставление их ревизионной комиссии и общему собранию членов Товарищества для утверждения;

- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- управление многоквартирными домами;
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

11.5. При досрочном прекращении полномочий члена Правления его голос переходит к Председателю Правления до момента довыборов выбывшего члена Правления, на очередном общем собрании.

11.6. Заседание Правления созывается его Председателем.

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

11.8. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца.

11.9. Специальные или заседания Правления не по графику, могут созываться Председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое сообщается каждому члену Правления по телефону, и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

11.10. Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов Правления, то данное заседание переносится на другой срок.

11.11. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления и оформляются протоколом.

11.12. Правление Товарищества представляет общему собранию членов Товарищества отчеты о выполнении годовых финансово-хозяйственных планов Товарищества.

11.13. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию Товарищества.

11.14. Правление разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка Товарищества.

## **12. Председатель Правления**

12.1. Председатель Правления избирается из числа членов Правления сроком на два года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Одно и то же лицо может избираться председателем Правления неограниченное число раз.

12.2. Председатель, действуя от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные документы, принимает и увольняет наемных работников, совершает сделки, заключает договоры от имени Товарищества.

12.3. Руководит всей хозяйственной деятельностью Товарищества.

12.4. По истечении срока действия полномочий Председателя Правления Товарищества, данные полномочия сохраняются до момента избрания нового Председателя Правления на собрании членов Правления в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

### **13. Ревизор Товарищества**

13.1. Для осуществления контроля и проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, подсчета результатов голосований общее собрание избирает из числа членов Товарищества Ревизора.

13.2. Ревизор избирается общим собранием не более чем на два года. Ревизором не могут быть члены Правления Товарищества.

13.3. Ревизор:

13.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества и составляет по результатам ревизии свое заключение;

13.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества:

- заключение о смете доходов и расходов Товарищества на текущий год;
- заключение к отчету о результатах финансовой деятельности Товарищества за истекший год.

13.3.3. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13.4. Осуществляет проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, которые могут производиться сторонним аудитором или аудиторской организацией, имеющими лицензию на данный вид деятельности, на основании заключенного договора. Размер оплаты за проведение аудиторской проверки определяется Правлением Товарищества в пределах средств годового бюджета.

13.5. Заключение Ревизора или аудиторские заключения должны давать оценку достоверности данных в отчетных и финансовых документах Товарищества.

### **14. Образование и использование средств и фондов Товарищества. Участие членов Товарищества в содержании и ремонте общего имущества**

14.1. Средства Товарищества формируются из:

- вступительных взносов членов Товарищества;
- целевых и прочих сборов, оплачиваемых собственниками жилых и нежилых помещений для обеспечения жизнедеятельности и удовлетворения интересов Товарищества.
- обязательных платежей;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направляемых на осуществление целей и задач Товарищества;



- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, на проведение текущего и капитального ремонта, на предоставление отдельных видов коммунальных услуг, иных субсидий, в том числе субсидий, предоставляемых малоимущим гражданам;
- платы за коммунальные услуги собственниками помещений в многоквартирных домах;
- оплаты капитального ремонта общего имущества Товарищества;
- займов и кредитов;
- социальных гарантий или сумм возмещения льгот, предоставляемых отдельным категориям граждан по законам социальной направленности;
- прочих поступлений.

Кроме того, в случае, если в многоквартирном доме проживают граждане по договору социального найма, они оплачивают содержание и ремонт жилого помещения, включающее в себя плату за услуги, охрану и работы по управлению многоквартирным домом, плату за коммунальные услуги, плату за найм (по решению наймодателя). Целевые и прочие сборы, установленные на общем собрании, наниматель обязан самостоятельно оплачивать в полном объеме.

14.2. Вступительные взносы – денежные средства, вносимые собственником в фонд Товарищества при вступлении в его члены. Размер вступительных взносов подлежит корректировке и ежегодно утверждается на общем собрании членов Товарищества.

14.3. Целевые сборы и прочие сборы - денежные средства, оплачиваемые собственниками жилых и нежилых помещений, а также нанимателями для обеспечения жизнедеятельности и удовлетворения интересов Товарищества.

14.4. Обязательные платежи состоят из платежей, направленных на оплату:

14.4.1. расходов по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества, в том числе:

- за работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов;
- за работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период;
- за работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период;
- за работы, относящиеся к текущему ремонту общего имущества Товарищества;
- за техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов, домофонов, приборов учета, а также технических помещений дома;
- за вывоз бытовых отходов;
- за охрану;
- за содержание придомовой территории и мест общего пользования.

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества определяется действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

14.4.2. расходов по управлению общим имуществом многоквартирных домов.

14.5. Собственники жилых и нежилых помещений, а также наниматели оплачивают коммунальные услуги: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, по единым правилам, условиям и тарифам, утверждаемым органами местного самоуправления.

14.6. По решению общего собрания, Товарищество может образовывать специальные и резервные фонды, используемые на цели, соответствующие задачам, предусмотренным в Уставе Товарищества.

14.7. Начисления и сборы с собственников на любые дополнительные расходы Товарищества могут производиться при условии утверждения их на общем собрании.

14.8. Член Товарищества, а также собственник, не являющийся членом Товарищества, не может отказаться от внесения обязательных платежей и сборов в силу длительного неиспользования жилого и нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

14.9. Члены Товарищества, использующие общую площадь многоквартирного дома, обязаны заключить договор аренды с Товариществом и своевременно оплачивать арендные платежи.

14.10. Все дееспособные члены семьи собственника, зарегистрированные в установленном законом порядке в его жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, в том числе по исполнению обязанности внесения обязательных платежей, взносов и сборов и погашении долга при несвоевременной уплате установленных общим собранием платежей.

14.11. Взыскание с собственников и членов их семей задолженности по платежам, перечисленным в пункте 14.1. Устава, производится в порядке, определенном Уставом. В качестве предупредительных мер досудебного воздействия на должника применяются следующие меры:

- уведомление о наличии, размере и периоде имеющейся у собственника задолженности, при задолженности более месяца;
- предупреждение о возможном прекращении оказания отдельных видов коммунальных услуг, при задолженности более двух месяцев;
- отключение от отдельных коммунальных услуг, имеющих техническую возможность отключения, без ущемления интересов добросовестных плательщиков, при задолженности более трех месяцев.

Если после проведения предупредительных мер воздействия, должник не погасил свою задолженность, Товарищество имеет право обратиться в суд с исковым заявлением о взыскании суммы задолженности.

14.12. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги или на депозит в банк, либо использовать их иным способом.

## **15. Хозяйственная деятельность Товарищества**

15.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

15.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

15.2.1. Управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;

15.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;

15.2.3. Сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирных домах.

15.2.4. Реализацией услуг третьим лицам.

15.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

15.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

15.5. Деятельность Товарищества осуществляется на основе действующего законодательства, Устава, договоров, заключаемых с собственниками жилых (нежилых) помещений, арендаторами, поставщиками и получателями услуг.

## **16. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

16.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.2. Реорганизация Товарищества (слияние, разделение, присоединение, выделение) осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

16.3. Товарищество ликвидируется на основании и в порядке, установленном действующим гражданским законодательством, в том числе по решению суда или по решению общего собрания Товарищества.

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

16.5. Порядок ликвидации товарищества:

16.5.1. Общее собрание членов Товарищества или орган, принявший решение о ликвидации Товарищества, обязаны незамедлительно письменно сообщить об этом в уполномоченный государственный орган для внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведения о том, что Товарищество находится в процессе ликвидации.

16.5.2. Общее собрание членов Товарищества или орган, принявший решение о ликвидации Товарищества, назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливают порядок и сроки ликвидации.

16.5.3. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества.

16.5.4. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации.

16.5.5. Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации товарищества. 16.6.6. После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации юридического лица.

16.5.7. Если имеющиеся у Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

16.5.8. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной статьей 64 Гражданского Кодекса РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

16.5.9. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации юридического лица.

16.5.10. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество Товарищества распределяется в соответствии с долями участия членов Товарищества.

16.5.11. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование, только после внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц.

## **17. Заключительные положения**

17.1. Устав утверждается общим собранием собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества.

17.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания Товарищества, принятого большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на собрании членов Товарищества или их полномочных представителей. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу РФ, и другим законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

17.3. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

17.4. Расходы по созданию Товарищества, регистрации Устава Товарищества, а также по внесению изменений в учредительные документы Товарищества, осуществляются за счет обязательных платежей членов товарищества на оплату работ и услуг по управлению многоквартирным домом.