

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников помещений  
Протокол № 1-15 от 20 января 2015 года

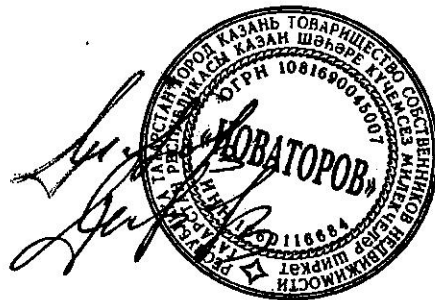
Председатель собрания

Кашаев Т.Р.

# УСТАВ

## ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «Новаторов»

КОПИЯ ВЕРНА



Город Казань

2015 год

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников недвижимости "Новаторов", далее именуемое Товарищество, создано решением Общего собрания собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: многоквартирными домами, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Новаторов, д. 1; д. 1 Б; д. 2; д. 2А; д. 3; д. 4; д. 4А; д. 5; д. 6; д. 7; д. 8; д. 9; д. 10; д. 11; д. 12 (Протокол № 1 от «15» июля 2008 года), является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Наименование Товарищества:

Полное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Новаторов»;

Сокращенное наименование: ТСН «Новаторов»

1.3. Местонахождение Товарищества и почтовый адрес: 420061, Республика Татарстан, город Казань, улица Новаторов, дом 1.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного кодекса РФ.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и других организациях.

1.7. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по обязательствам товарищества.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами, распоряжениями и постановлениями, настоящим Уставом, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если они не противоречат действующему законодательству.

1.10. Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

## **2. Хозяйственная деятельность Товарищества**

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в Доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- ♦ Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Доме.
- ♦ Организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.
- ♦ Оформление прав на объекты недвижимости.
- ♦ Организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автотранспорта собственников и владельцев помещений.
- ♦ Охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений.
- ♦ Содержание и благоустройство придомовой территории.
- ♦ Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций Дома, инженерных сооружений.
- ♦ Строительство и реконструкция зданий и сооружений.
- ♦ Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.
- ♦ Содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства.
- ♦ Консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.
- ♦ Передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории.
- ♦ Оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью.

- ♦ Создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула.
- ♦ Ведение реестра собственников и владельцев помещений.
- ♦ Проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи.
- ♦ Проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений.

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

Отдельные виды деятельности могут осуществляться товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

2.2. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признаются приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

2.3. Коммунальные платежи - плата за коммунальные и иные услуги, которые оказывает Товарищество собственникам помещений в рамках своей уставной деятельности, доходами Товарищества не являются.

2.4. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

### 3. Права Товарищества

#### 3.1. Товарищество вправе:

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

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) ограничивать пользование совместным имуществом для обеспечения безопасности и предотвращения его разрушения.

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

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов, а также нанесения имущественного ущерба совместному имуществу собственников многоквартирного дома и имуществу Товарищества.

#### **4. Обязанности Товарищества**

4.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ;
- 5) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ в течении трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества, копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения, о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества, копии текстов соответствующих
- 6) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) 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;
- 8) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 9) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 10) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общего имущества в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

#### **5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, 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), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путем его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

## **6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

- 6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.
- 6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.
- 6.4. Собственник помещения не вправе:
- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
  - 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

## **7. Средства и имущество Товарищества**

- 7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 7.2. Средства Товарищества состоят из:
- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;
  - 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
  - 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
  - 4) прочих поступлений.
- 7.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.
- 7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

## **8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

- 8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.
- 8.3. Товарищество осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

## **9. Членство в Товариществе**

- 9.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 9.2. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные ч.4 ст.143 Жилищного кодекса и своевременно информировать товарищества об их изменении.
- 9.3. Если в многоквартирном доме создано Товарищество, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 9.4. Членство в Товариществе прекращается у всех являющихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 ЖК РФ способов управления многоквартирным домом.



## **10. Органы управления Товарищества**

Органами управления Товарищества являются:

1. общее собрание членов Товарищества,
2. правление Товарищества.
3. единоличный исполнительный орган – председатель правления.

## **11. Права членов товарищества собственников недвижимости и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме**

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

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

11.3. Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

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

11.4. не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в порядке ст. 44-48 ЖК РФ.

11.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:  
– в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;  
– в форме заочного голосования – без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам повестки дня.  
Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

## **12. Общее собрание членов Товарищества**

12.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

12.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников недвижимости относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) 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;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

- 8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об использовании таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
  - 8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
  - 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
  - 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
  - 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
  - 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества
  - 12) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными законами;
- 11.3. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

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

13.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может быть донесено до членов Товарищества путем размещения их на дверях входных групп и на информационной доске Товарищества. Уведомление направляется (доносится) не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

13.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

13.3. Права участия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса и настоящим уставом. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

13.4. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом РФ (ЖК РФ) к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с пунктами 2,6,7 части 2 ст. 145 ЖК РФ принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

13.6. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.

### **14. Правление Товарищества**

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

14.3. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.4. 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, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

14.5. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества оформляется протоколом.

14.6. К компетенции Правления Товарищества относятся:

- 1) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 2) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 3) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 4) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 5) разрабатывает правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.
- 6) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме
- 7) 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
- 8) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью
- 9) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством в пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому
- 10) Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме (членов ТСН), в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 11) Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им
- 12) Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их
- 13) Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 14) Заключение договоров на оказание коммунальных услуг.

#### 15. Обязанности правления Товарищества

В обязанности правления Товарищества:

- 15.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.
- 15.2. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.
- 15.3. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.
- 15.4. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 15.5. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 15.6. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.
- 15.7. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

#### 16. Председатель правления Товарищества

16.1. Председатель правления Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества или Правлением Товарищества.

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

16.2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

16.3. Права и обязанности Председателя:

- 16.3.1 Выдавать доверенности;
- 16.3.2 Открывать расчетные и иные счета в кредитных учреждениях;
- 16.3.3 Распоряжаться имуществом товарищества, в том числе денежными средствами в полном объеме, в соответствии с хозяйственно - финансовым планом;
- 16.3.4 Распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденным годовым финансовым планом (сметой расходов)



- 16.3.5 Разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для работников товарищества, положения об оплате их труда;
- 16.3.6 Ходатайствовать перед собранием членов ТСЖ об освобождении от полномочий членов правления товарищества;
- 16.3.7 Нанимать персонал для технической эксплуатации жилищного фонда и увольнять их;
- 16.3.8 Заключать договоры от имени товарищества, в том числе на техническую эксплуатацию жилищного фонда, а также коммунальные услуги;
- 16.3.9 Производить расчеты с физическими и юридическими лицами за предоставленные ими услуги в соответствии с заключенными договорами
- 16.3.10 На основании решения правления Товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.
- 16.3.11 Председатель Правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 16.3.12 Выполняет функции заказчика по организации технической эксплуатации МКД, а также предоставления коммунальных и прочих услуг собственникам квартир.
- 16.3.13 Контролирует ведение технической, бухгалтерской, статистической и иной отчетности.
- 16.3.14 Контролирует предоставление собственникам квартир коммунальных и других услуг установленного качества законодательными и нормативными актами, а также договорными обязательствами
- 16.3.15 Добивается от исполнителей выполнения работ в соответствии с условиями заключенных с ними договоров.
- 16.3.16 Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы инженерного оборудования в доме.
- 16.3.17 Своевременно принимать меры в связи с несанкционированным переоборудованием и перепланировкой жилых помещений дома мест общего пользования, жилых и нежилых помещений.
- 16.3.18 Представлять интересы товарищества в государственных и иных учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией имущества.
- 16.3.19 Обеспечивать подготовку и размещение документов и информации по деятельности ТСЖ на информационном стенде.
- 16.3.20 Заключать договоры на обслуживание с собственниками жилых помещений, не являющихся членами ТСЖ.
- 16.3.21 Осуществлять совместно с членами правления периодический контроль состояния конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства недвижимого имущества и при необходимости принимать меры по устранению выявленных недостатков, в соответствии с Положением по организации технической эксплуатации жилищного фонда.
- 16.3.22 Организовывать закупку материальных и технических ресурсов, необходимых для осуществления уставной деятельности товарищества.
- 16.3.23 Организовывать обучение персонала.
- 16.3.24 Требовать от жильцов квартир своевременного обращения к управляющему при обнаружении ими неисправностей внутри квартирного оборудования (свищи, ржавчина, и пр.) и несущих стен (сколы, трещины и пр.).
- 16.3.25 Распоряжения средствами товарищества, выделенными в резервный фонд и не входящими в финансовый план, для производства аварийных, срочных работ и т.п.
- 16.3.26 Выполнять иные обязанности, вытекающие из положений ЖК РФ, Устава Товарищества.

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

- 17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.
- 17.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 17.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:
  - 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
  - 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
  - 3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

#### **18. Права и обязанности собственника жилого помещения**

- 18.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом.
- 18.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на

основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом.

18.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если личное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

18.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **19. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

19.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

19.2. Решения общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственника замещений многоквартирного дома.

19.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

19.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

#### **20. Реорганизация товарищества собственников жилья**

20.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

20.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

20.4. Реорганизация товарищества собственников недвижимости, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников недвижимости в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

#### **21. Ликвидация Товарищества**

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

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

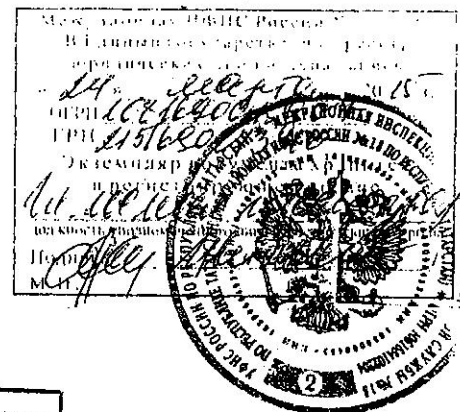
#### **22. Объединение товариществ собственников жилья**

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

#### **23. Заключительные положения**

23.1. Устав утверждается общим собранием собственников помещений и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

23.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества простым большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.



**КОПИЯ ВЕРНА**

