

**УТВЕРЖДЕН:**

Протоколом  
Общего собрания членов  
№ 1 от «16» апреля 2019 года



**У С Т А В**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«Йорт – 2»**

(в новой редакции)

город Казань  
2019 год

## **1. Общие положения.**

1.1. Товарищество собственников жилья «Йорт - 2», именуемое в дальнейшем «Товарищество» - добровольное объединение собственников недвижимого имущества в здании, созданное ими для совместного владения, пользования и, в установленных законом пределах, распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

1.2. Товарищество создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.3. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Йорт - 2». Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Йорт - 2».

1.4. Адрес (место нахождения) Товарищества: Республика Татарстан, город Казань, ул. Космонавтов, дом 41.

1.5. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в здании по адресу: г. Казань, ул. Космонавтов, дом 41.

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания членов Товарищества используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может иметь самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.8. 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, органах местного самоуправления и других организациях.

1.9. Товарищество является собственником своего имущества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам. Полученная прибыль не подлежит распределению между членами Товарищества, а направляется на реализацию уставных целей, ради которых создано Товарищество.

1.10. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

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

- защиты прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений;
- совместного управления комплексом недвижимого имущества в жилом здании, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в здании, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений;
- распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек;
- сохранения и приращения недвижимости в жилых и нежилых помещениях;
- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в здании;



- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, входящих в здание;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству придомовой территории;
- представления общих интересов собственников жилых и нежилых помещений в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с гражданами и иными юридическими лицами.

2.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

Управление жилыми и нежилыми помещениями;

- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в здании, строительству зданий и сооружений;
  - заключение договоров водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения, отопления, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и пользователей жилых и нежилых помещений;
  - проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в здании обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в здании в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
  - проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в здании при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
  - принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения собственниками помещений общим имуществом в здании или препятствующих этому;
  - осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
  - представление законных интересов собственников помещения в здании, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.
  - оказание различного рода услуг собственникам помещений в здании;
  - оказание консультационных и информационных услуг членам товарищества.
- 2.3. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.
- 2.4. 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 настоящим Уставом или решением Общего собрания.

### **3. Правовой статус Товарищества.**

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

3.2. С момента государственной регистрации Товарищества собственники жилых и нежилых помещений обязаны выполнять законные требования этого Товарищества.

3.3. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для членов Товарищества для улучшения условий владения и пользования помещениями (например: консультационные, интернет - связи, косметического ремонта и др.), не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей.



#### 4. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество в здании.

4.1. Собственникам помещений в здании принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе 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 здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Собственникам помещений в здании принадлежат на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположено данное здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположено здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами здания, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в здании, не являющихся членами Товарищества.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Уменьшение размера общего имущества в здании возможно только с согласия всех собственников помещений в данном здании, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путём его реконструкции или модернизации. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в здании, объекты общего имущества в здании могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

4.3. Члены Товарищества имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов, а также правил общежития.

4.4. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду в порядке, установленном законодательством РФ.

4.5. Члены Товарищества владеют, пользуются, и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в здании.

4.6. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в здании, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

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

4.8. Не подлежат отчуждению кому-либо лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания здания, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в здании.

4.9. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в здании (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных



расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член Товарищества на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в здании.

4.10. При переходе права собственности на помещение в здании 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.

4.11. Собственник помещения не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в здании, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

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

4.13. Собственники в здании несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия.

## **5. Хозяйственная деятельность Товарищества.**

5.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять приносящую доход деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

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

- управление зданием;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в здании;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- выполнение работ для собственников помещений и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество здания, совершенные во исполнение решений общего собрания членов Товарищества;
- перестройка и строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в здании, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в здании;
- оказание консультационных, юридических и рекламных услуг;
- предоставление услуг по организации охраняемой стоянки автотранспорта

## **6. Средства и имущество Товарищества.**

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества,

6.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

6.2.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации и общего имущества в многоквартирном доме. проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

6.2.4. Платежей и взносов (в том числе направляемых на образование резервного и иных специальных фондов Товарищества) собственников помещений в многоквартирном доме,



взимаемых с каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме на основе годовой сметы доходов и расходов Товарищества, принятой на общем собрании членов Товарищества;

6.2.5. Добровольных пожертвований любых лиц;

6.2.6. Прочих поступлений

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества могут быть образованы резервный и иные специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

6.4. Источниками формирования резервного фонда являются:

- доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия);

- доходы от поступления обязательных вступительных взносов членов Товарищества в размере, установленном решением общего собрания членов Товарищества;

- суммы, полученных Товариществом в результате взыскания, в том числе в судебном порядке, задолженностей, причиненных Товариществу убытков, применения иных мер гражданско-правовой ответственности в виде пени, штрафов и иных платежей;

- добровольные взносы собственников и иных лиц;

- иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные Товариществом.

6.5. Товарищество может направлять средства резервного фонда, в том числе на следующие цели:

- исполнение сметы Товариществ, в случае недофинансирования доходных статей сметы;

- предотвращение и ликвидация последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций;

- компенсация незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества:

- оплата административных штрафов, наложенных на юридическое лицо Товарищества;

- иные незапланированные расходы, связанные с управлением (включая текущий и капитальный ремонт) общим имуществом многоквартирного дома: благоустройство и озеленение придомовой территории, межевание земли и оформление в установленном порядке прав на земельный участок под многоквартирным домом; восстановление технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, в том числе проектной документации; проведение различного рода экспертиз, связанных с общим имуществом в многоквартирном доме; оплате государственных пошлин, налоговые платежи, оплата юридических и аудиторских услуг.

6.6 Средства резервного фонда, иных фондов расходуются по решению правления Товарищества. В решении о расходовании средств резервного фонда, иных фондов должны быть указаны: цель расходования средств, сумма расхода; получатель средств.

6.7. Информация о состоянии резервного фонда, иных фондов Товарищества, а также о расходовании средств фондов Товарищества предоставляется правлением Товарищества на ежегодном очередном общем собрании членов Товарищества по окончании финансового года.

6.8. Контроль за использованием средств резервного фонда, иных фондов Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

## **7. Членство в Товариществе.**

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в здании и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в здании с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке и на основании его письменного волеизъявления о регистрации Товарищества и его устава.

7.2. В случае если нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них



общих интересов в Товариществе. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

7.4. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.5. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в здании;
- с момента исключения из числа членов Товарищества решением общего собрания;
- с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое или нежилое помещение в здании.

7.7. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Гражданским Кодексом РФ пределах распоряжения этим имуществом.

## **8. Права Товарищества.**

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления зданием, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в здании, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели.

8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в здании, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемых указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

8.1.4. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.5. Страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в здании, переданном Товариществу собственниками недвижимости в управление.

8.1.6. Выбирать организацию, предоставляющую услуги по содержанию и ремонту общего имущества в здании.

8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в здании;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке перестраивать часть общего имущества в здании;



- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в здании их обязанностей по участию в общих расходах по управлению зданием Товарищество вправе предъявить собственнику помещений в здании в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов Товарищества с момента, когда платеж должен быть произведен.

8.4. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законодательством РФ порядке, в том числе судебном.

## **9. Обязанности Товарищества.**

9.1. Товарищество обязано:

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

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

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

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

9.1.5. Представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в здании, земельных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами и госорганами.

9.1.6. Ежегодно выносить на обсуждение членов Товарищества утвержденный правлением Товарищества годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.7. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в здании, общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей, взносов и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества здания, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в здании.

9.1.8. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством РФ, Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества.

9.1.9. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации права владения, пользования и распоряжения в установленных пределах собственниками и пользователями общим имуществом.

9.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. Права членов Товарищества.**

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества, а также избирать, и быть избранным членом правления или ревизором Товарищества.

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

10.1.3. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные членом Товарищества, в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в здании.



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

10.1.5. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещениях в установленном порядке.

10.1.6. Сдавать собственные помещения в наем или аренду в установленном порядке, о чем в течение 3-х дней с момента передачи помещений в указанных целях уведомить правление Товарищества.

10.1.7. Члены товарищества собственников жилья 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) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные жилищным Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

## **11. Обязанности членов Товарищества.**

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила содержания общего имущества в здании.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в здании, а также с оплатой коммунальных услуг.

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

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

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



11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в здании.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в здании или для предотвращения возможного ущерба при условии предварительной договоренности.

11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, пользующимся жилым или нежилым помещением в соответствии с договором найма, аренды.

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

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

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

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

11.1.13. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади нежилых помещений, находящихся в его собственности своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

11.1.14. Выполнять положения внутренних правил Товарищества, в том числе нести ответственность за нарушение правил лицами, использующими помещения по договору аренды.

11.1.15. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные ч. 4 ст. 143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

11.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

## **12. Органы управления Товарищества.**

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества;

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

13.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом. Уведомление членов товарищества о предстоящих общих собраниях членов Товарищества и о принятых ими решениях производится путём размещения соответствующих сообщений на информационных стендах, расположенных в подъездах дома, а также посредством смс сообщений, сообщений мессенджеров и электронной почты. Уведомление о предстоящем общем собрании членов размещается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;



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

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

Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Порядок организации и проведения внеочередного общего собрания аналогичен порядку очередного собрания членов Товарищества.

13.2. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества.

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

13.4. Общее собрание ведет председатель. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления.

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

13.5. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

- утверждение и изменение устава Товарищества, внесение в устав изменений и дополнений;
- определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования, формирования и использования ее имущества;
- избрание правления Товарищества и досрочное прекращение полномочий его членов;
- избрание председателя Товарищества и досрочное прекращение его полномочий;
- избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
- принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах;
- определение порядка приема в состав членов Товарищества, также исключения из числа членов Товарищества, а именно в случаях:
  - неуплаты более 6 месяцев обязательных взносов и платежей, установленных общим собранием Товарищества и законодательством;
  - умышленного нанесения вреда общему имуществу многоквартирного дома;
  - в случае нарушения положений Устава товарищества более одного раза в год;
  - при нарушении правил пользования жилым помещением;
  - нарушения порядка пользования общим имуществом и проведения реконструкции без согласия остальных собственников помещений многоквартирного дома;
- принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта



общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений;

- утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

- принятие решений о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества, об использовании фонда капитального ремонта;

- принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания членов в форме заочного голосования;

- принятие решений об определении лиц, которые от имени членов Товарищества уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания членов в форме заочного голосования.

13.6. Общее собрание может решать любые вопросы, касающиеся деятельности Товарищества.

13.7. Решения принимаются простым большинством голосов участвующих членов Товарищества, если иное не установлено действующим законодательством. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов, не могут быть переданы им для решения другим органам.

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

13.9. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

13.10. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, 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», «против» или «воздержался».

13.11. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания.

## **14. Правление Товарищества.**

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Количество членов Правления Товарищества должно быть нечетным. Если собственником помещения



является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

14.3. Правление Товарищества собственников недвижимости избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной, либо в устной форме.

14.4. Правление Товарищества собственников недвижимости является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

14.5. Члены вновь избранного общим собранием правления на первом своем заседании избирают большинством голосов председателя правления.

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

14.7. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.7.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.7.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.7.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.8. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления во время и в месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже двух раз в год.

14.9. Специальные заседания правления могут созываться председателем правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по электронной почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня собрания.

14.10. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять кворум (более 50% членов правления), то присутствующие обязаны перенести данное заседание. При наличии кворума на повторном заседании вопрос, который должен был решаться на первоначально созванном заседании, может рассматриваться без дополнительного уведомления.

## **15. Председатель Товарищества.**

15.1. Председатель Товарищества избирается Общим собранием членов на срок - 2 года. Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов и правления Товарищества, и руководит текущей деятельностью Товарищества. Досрочное переизбрание или освобождение от полномочий председателя осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества. Председатель Товарищества действует от имени Товарищества без доверенности.

Председатель Товарищества осуществляет следующие функции:

15.1.1. Заключает договоры от имени Товарищества;

15.1.2. Представляет интересы Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

15.1.3. Осуществляет контрольные функции за деятельностью управляющей организации;

15.1.4. Ведет реестр членов Товарищества;

15.1.5. Созывает, и организывает проведение общего собрания членов.

15.2. При заключении договора управления с управляющей организацией председатель передает соответствующие полномочия этой управляющей организации.

15.3. Председатель Товарищества, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы, и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества. Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов и правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председатель 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, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

#### **16. Управляющий домом.**

16.1. Товарищество на основании решения Правления имеет право нанять управляющего домом.

16.2. На должность управляющего домом может быть принят работник, имеющий среднее специальное или высшее образование.

16.3. Найм работника на должность управляющего домом осуществляется посредством оформления трудового договора.

16.4. Трудовые обязанности и функции управляющего домом оговариваются в трудовом договоре либо в должностной инструкции согласно ЖК РФ и утверждаются правлением Товарищества.

16.5. При необходимости управляющему домом выдается доверенность на ведение дел от лица Товарищества, заверяемая председателем правления Товарищества либо правлением Товарищества на единогласной основе.

16.6. Управляющий домом подчиняется председателю правления Товарищества либо в его отсутствие решениям правления Товарищества.

16.7. При выполнении своих обязанностей управляющей домом должен руководствоваться Конституцией РФ, законодательством РФ и РТ, должностной инструкцией.

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

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание членов вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок 2 года. В состав ревизионной комиссии могут входить не собственники помещений в здании, но не могут входить члены правления, председатель и бухгалтер Товарищества.

17.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

17.3.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

17.3.2. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

17.3.3. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

17.3.4. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

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

18.1. Собственник помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Гражданским кодексом РФ.

18.2. Собственник помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение гражданину на основании договора аренды, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, с учётом требований, установленных гражданским законодательством.

18.3. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем здании.

18.4. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в здании.



## 19. Учет и отчетность Товарищества.

19.1. Товарищество ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает информацию о деятельности Товарищества в соответствии с законодательством РФ.

19.2. Ведение бухгалтерского учета и сдача отчетности Товарищества ведется в соответствии с законодательством РФ наемным работником (бухгалтером), либо со специализированной организацией с заключением соответствующего договора.

19.3. Для осуществления отдельных видов учетной работы, в частности, учета поступлений платы за коммунальные услуги и распечатки счетов-фактур (квитанций), для передачи сведений о начислениях и оплатах в органы социальной защиты населения для получения субсидий (льгот), агентские услуги по сбору коммунальных платежей, может быть заключен договор с организацией, оказывающей соответствующие услуги.

19.4. Сбор коммунальных платежей (плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализирование), отопление, электроснабжение, плата за сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и иные) является посреднической деятельностью по закупке по поручению собственников помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг, не является выручкой от реализации услуг Товарищества, не входит в налогооблагаемый доход. Указанные платежи Товарищество перевыставляет собственникам жилья без какой-либо наценки строго по тарифам поставщиков соответствующих услуг, таким образом, является агентом (посредником) по сбору и перечислению коммунальных платежей. При увеличении стоимости соответствующих услуг поставщиками, утверждении новых тарифов на жилищно-коммунальные услуги общим собранием Товарищества изменения доводятся до собственников при предоставлении счетов-фактур (квитанций).

19.5. Плата за управление домом складывается из заработной платы наемных работников: управляющего, бухгалтера, паспортистки, с соответствующими начислениями на них платежей в соответствии с законодательством. Расчет указанной платы с кв. метра указывается в Смете на соответствующий год.

19.6. Взносы на текущий ремонт и текущее обслуживание дома, являются фондом накопления и используются целевым назначением для проведения текущего ремонта и обслуживания, а также осуществления платежей аварийного характера и иных платежей, не предусмотренных сметой. Размер платы на текущий ремонт дома с квадратного метра утверждается решением общего собрания членов Товарищества, либо в случае непринятия такого решения применяются тарифы, установленные органом местного самоуправления.

19.7. Взносы на капитальный ремонт дома, используются целевым назначением для проведения капитального ремонта. Сбор средств осуществляется на специальном счете по накоплению и использованию средств на капитальный ремонт, либо на счете регионального оператора.

19.8. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества подлежит обязательной ежегодной проверке ревизионной комиссией, либо выбранной общим собранием членов Товарищества аудиторской компанией.

19.9. Договор с аудиторской компанией заключается от имени Товарищества председателем правления Товарищества.

19.10. Годовой отчет Товарищества должен содержать:

1) информацию о товариществе, в том числе его наименование, местонахождение, сведения о государственной регистрации товарищества, номера контактных телефонов, номера факсов (при наличии), адреса электронной почты (при наличии);

2) сведения о лицах, входящих в состав органов управления, о ревизионной комиссии (ревизоре) товарищества, о реквизитах банковских счетов;

3) информацию о финансово-экономическом состоянии Товарищества за прошедший год;

5) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Товарищества.

19.11. Годовой отчет товарищества должен быть утвержден общим собранием членов товарищества после предварительного одобрения такого отчета правлением Товарищества. Годовой отчет товарищества подписывается председателем правления товарищества и главным



бухгалтером товарищества, подтверждающими полноту и достоверность содержащейся в годовом отчете информации.

## **20. Реорганизация и ликвидация Товарищества.**

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

20.2. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

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

## **21. Заключительные положения.**

21.1. Устав утверждается общим собранием собственников Товарищества, и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

22.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества большинством голосов членов Товарищества, принявших участие в общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации, и не могут противоречить действующему законодательству.