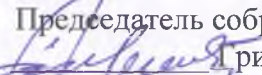



УТВЕРЖДЕН:

Решением общего собрания  
Протокол № 1 от 13.03.2014г.

Председатель собрания  
 Григорьева Е.Е..

Секретарь собрания  
 Махотина С.А.

**УСТАВ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА**  
**СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«Щапова 12»**

Г.Казань  
2014 г.

## 1. Общие положения

1.1 Настоящий Устав разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.2 Устав регулирует деятельность товарищества собственников жилья, далее по тексту «товарищество».

1.3 Товарищество собственников жилья "Щапова 12", далее именуемое Товарищество, созданное решением общего собрания 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 Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2 Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «ппппппппппппппппппппппЩапова 12».

1.3 Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Щапова 12».

1.4 Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: 420012, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Щапова, дом № 12.

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

1.6 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.

1.7 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.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

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. Деятельность Товарищества



2.1. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:  
управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;  
обеспечение собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами;

обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

обеспечение исполнения собственниками помещения в многоквартирном доме своих обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг;

взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;  
иные виды деятельности в соответствии с законодательством.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

### 3. Права Товарищества

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

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.

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.

#### 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) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) 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;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ.

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ в течении 3-х месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав 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 копий текстов соответствующих изменений.

## 5. Членство в Товариществе

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

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

5.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5.4 Реестр товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.5 Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.5.4. Устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменениях.

## 6. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.

6.1 Члены товарищества собственников жилья 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 Жилищным Кодексом РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

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

6.3 Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующей документацией:

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 за 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 Федеральным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

## 7. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

7.1. 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 или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

7.2. 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.



7.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов.

7.4. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества:

1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение устава 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) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использование, а также отчетов об их 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 о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об использовании таких смет, аудиторских заключений;

10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

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

13) 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;

14) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

15) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

16) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

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

7.6. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном ст. 47, 48 ЖК РФ

## 8 Органы управления Товарищества

8.1 Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

## 9. Правление Товарищества

9.1. 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.

9.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок не более чем на два года.

9.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

9.4. Членом правления собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

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

9.6. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже чем 1 раз в квартал.

9.6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствуют не менее чем 50% общего числа членов правления товарищества. Решение 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, секретарем заседания правления товарищества.

## 10. Обязанности правления Товарищества

В обязанности правления Товарищества:

10.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

10.2. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

10.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

10.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление их.

10.5. Наем работников на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

10.6. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

10.7. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

10.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

10.9. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

## 11. Председатель правления Товарищества

11.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок не более чем два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом 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 входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

## 12. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

12.3. 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.

### 13. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

13.2 Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

13.3 Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

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

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

13.5 отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

### 14. Средства и имущество Товарищества

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

14.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ;

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.

14.3. 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.

14.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

## 15. хозяйственная деятельность товарищества

15.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

15.2 Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;

15.3 На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности может быть направлен на иные цели деятельности товарищества.

## 16. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

16.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

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

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

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

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором

расположен дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.

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

16.3 Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

16.4 По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

16.5 Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие ЖК РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственникам помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения решаются в судебном порядке.

16.6 В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений сохраняют свою долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имущества в соответствии с гражданским законодательством.

## 17. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

17.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

17.2. 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.

17.3. 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.

17.4 В соответствии с принципами, установленными Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ устанавливаются перечнем мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно.

17.5 Не использование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

18.1. 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).

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

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

18.4. 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.

## 19. Определение долей в праве общей собственности

## на общее имущество в многоквартирном доме

19.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

19.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

19.3. 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.

19.4. 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.

## 20. Обязательные платежи домовладельцев в многоквартирном доме.

20.1. В многоквартирном доме содержание и ремонт помещений, находящихся в частной, муниципальной, государственной или иной форме собственности, осуществляется за счет домовладельцев – собственников этого имущества в соответствии с действующим законодательством.

20.2. Домовладельцы (физические лица) в многоквартирном доме оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли – и другие установленные законодательством налоги.

20.3. Домовладельцы в многоквартирном доме оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

20.4. Домовладельцы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализирование и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

20.5. Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием товарищества собственников жилья может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет товарищества.

## 21. Размеры обязательных платежей домовладельцев в многоквартирном доме на содержание и ремонт общего имущества.



23.3. В случае ущерба, нанесенного многоквартирному дому в результате страхового случая, страховка выплачивается товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах домовладельцев и ипотечных кредиторов.

23.4 Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется восстановление и ремонт многоквартирного дома, если товарищество не примет решения ликвидировать товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации – товарищество или его доверенный представитель- распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

## 24. Реорганизация товарищества собственников жилья

24.1 Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

## 25. Ликвидация товарищества собственников жилья

25.1 Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

25.2 Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более пятидесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

## 26. Заключительные положения

26.1 По всем вопросам, не нашедших своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности товарищества, его отношений с членами товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для товарищества и /или его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, товарищество, и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ и иных законодательных и нормативно-правовых актов.

Председатель ТСЖ \_\_\_\_\_

Е.Е.Григорьева

