

25424a

**«УТВЕРЖДЕН»**

Решением общего собрания собственников  
помещений многоквартирного дома и членов  
Товарищества собственников жилья

ТСЖ «Космонавтов ба»

Протокол № 1 от 02 мая 2017 г.

Председатель правления

  
Варфоломеева В.А.



## УСТАВ

### ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«Космонавтов ба»

*(редакция от 02.05.2017 года)*

г. Казань - 2017 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Космонавтов ба», дата образования: «6» июля 2011 года, ОГРН 1111690045818, ИНН 1660155387 (далее по тексту ТСН), создано по решению собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № ба по улице Космонавтов в Советском районе г. Казани.

1.2. Полное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Космонавтов ба».

Краткое наименование: ТСН «Космонавтов ба».

1.3. Местонахождение Товарищества собственников недвижимости «Космонавтов ба»: 420061, город Казань, улица Космонавтов, дом ба.

1.4. В управлении ТСН находится многоквартирный дом (далее по тексту МКД), расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.ба.

1.5. ТСН объединяет собственников жилых и нежилых помещений в МКД по адресу: РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.ба.

1.6. ТСН создано без ограничения срока деятельности.

1.7. ТСН является некоммерческой корпоративной организацией, созданной и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а так же другими законодательными актами РФ, субъектов РФ и уставом ТСН.

1.8. ТСН 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, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.9. Товарищество собственников недвижимости – это некоммерческая организация и является видом товарищества собственников недвижимости и представляет собой объединение собственников помещений, в многоквартирном доме, созданным для совместного управления комплексом общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом и действует от имени, по поручению и за счет членов ТСН и собственников МКД.

1.10. ТСН может по поручению собственников помещений МКД 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.

1.11. Товарищество собственников недвижимости отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам членов ТСН. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по обязательствам ТСН.

1.12. ТСН осуществляет свою деятельность на основании Устава, Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, других законодательных актов Российской Федерации. По вопросам, не нашедшим отражения в Уставе, ТСН руководствуется законодательством Российской Федерации.

## 2. ЦЕЛЬ СОЗДАНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН

2.1. ТСН, являясь добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, создано в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом многоквартирного дома, в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых и иных целей, находятся в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

2.2. Основное содержание деятельности ТСН состоит в следующем:

2.2.1. Реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом.

2.2.2. Сохранение и приращение общего имущества МКД.

2.2.3. Распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества в МКД.

2.2.4. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в МКД.

2.2.5. Организация деятельности по содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом в МКД.

2.2.6. Обеспечение надлежащего обеспечения собственников, нанимателей жилых помещений коммунальными услугами соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

2.2.7. Обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий, как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в МКД.



2.2.8. Выполнение по поручению и в интересах собственников помещений МКД функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.2.9. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и уставом ТСН.

2.2.10. Защита прав и интересов членов ТСН и представление их общих интересов в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.3. Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСН вправе по поручению и в интересах собственников помещений МКД заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

2.3.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в МКД.

2.3.2. Строительство, пристройка дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД и на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.

2.3.3. Сдача в аренду, в наем части общего имущества в МКД.

2.3.4. Оказание платных услуг собственникам помещений и иным лицам, проживающим в доме.

2.3.5. Другие, не противоречащие закону работы и услуги, приносящие прибыль и отвечающие целям создания ТСН.

2.4. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности ТСН, используются для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением ТСН своих обязательств по договорам с ресурсоснабжающими или направляются в специальные резервные фонды, созданные ТСН. Доходы могут быть направлены и на другие цели деятельности ТСН, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания членов ТСН. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности ТСН, распределению среди членов ТСН не подлежат.

### **3. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТСН (СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ) И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД**

3.1. Члены ТСН имеют в собственности (частной, государственной, муниципальной) жилые и (или) нежилые помещения в МКД, одновременно являясь собственниками общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности.

3.2. Один член ТСН (один собственник) может являться собственником нескольких помещений. Одно помещение может принадлежать на праве собственности нескольким собственникам, каждый из которых имеет право быть членом ТСН.

3.3. В состав общего имущества МКД входит следующее имущество:

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

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные или иные плиты, несущие колонны или иные ограждающие несущие конструкции;

- ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и электроснабжения, состоящие из стояков; ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств; коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды; первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

3.4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены МКД.



- прочих поступлений.

Категориям граждан, имеющим право на льготы, льготы предоставляются в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

4.2. Средства ТСН могут формироваться из прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых ТСН любыми физическими и юридическими лицами.

4.3. Обязательные платежи собственника помещения состоят из платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; взносов на капитальный ремонт; платы за коммунальные услуги.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Оплата коммунальных услуг, рассчитываемая на человека, производится по количеству фактически проживающих в помещении.

4.5. Размер обязательных платежей каждого собственника:

- устанавливается решением общего собрания членов ТСН;
- должен обеспечивать управление, содержание и ремонт общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, и полное возмещение стоимости коммунальных услуг снабжающим организациям в соответствии с установленными тарифами;

- определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

4.6. ТСН организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества многоквартирного дома, оплату коммунальных услуг (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также установленных законом налогов.

4.7. Собственники в порядке, установленном действующим законодательством, несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

4.8. Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в том числе оплачивают взносы на капитальный ремонт, ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет ТСН или в ином порядке, установленном решением общего собрания.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет ТСН или в ином порядке, установленном решением общего собрания.

4.9. Собственник не имеет право отказаться полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в связи с неиспользованием собственником принадлежащих ему помещений либо с отказом от пользования отдельными объектами общего имущества.

4.10. Отсутствие договора с ТСН не является основанием для освобождения собственника от оплаты потребленных коммунальных и жилищных услуг, а также платы за жилое (нежилое) помещение.

4.11. По решению общего собрания членов ТСН могут быть образованы специальные (резервные) фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели, к которым, в частности, относятся:

- 1) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- 2) благоустройство придомовой территории;
- 3) ликвидация последствий аварийных и/или чрезвычайных ситуаций, вызванных, в том числе действиями третьих лиц;
- 4) необходимая оборона общего имущества от действий третьих лиц;
- 5) прочие непредвиденные расходы ТСН;
- 6) иные расходы, принятые собственниками/членами ТСН на общем собрании.

Целевое назначение специальных (резервных) фондов, размер и порядок внесения специальных платежей определяется Правлением и утверждается решением общего собрания членов ТСН.

4.12. Размер специальных платежей каждого собственника соответствует доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

4.13. Специальные платежи не подлежат возврату при продаже собственником жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, а идут в зачет новому собственнику помещений.

4.14. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных платежей должники на неоплаченные в срок суммы обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления



установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотринадцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

4.15. За несвоевременное и (или) неполное внесение специальных платежей в специальные (резервные) фонды должники обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

4.16. Ежегодно Правление ТСН составляет на предстоящий финансовый год проект годового плана финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и выносит проект на утверждение общего собрания.

4.17. Финансовый год ТСН соответствует календарному году.

4.18. В непредвиденных ситуациях, угрожающих нормальному жизнеобеспечению лиц, проживающих в доме, Правление вправе превысить запланированные сметой расходы на содержание и ремонт общего имущества, но не более чем на 15% от годового бюджета.

4.19. Превышение запланированного размера расходов на управление домом более, чем на 15% возможно исключительно по решению общего собрания.

4.20. В собственности ТСН может быть, как движимое, так и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами МКД и находящееся на балансе ТСН.

Имущество, приобретенное за счет средств собственников помещений МКД, может стать собственностью ТСН как юридического лица только при наличии согласия всех собственников помещений в МКД.

4.21. ТСН обязано вести учетные документы, включающие следующие данные:

- учет всех денежных и иных поступлений и расходов;
- лицевой счет на каждое жилое и нежилое помещение с указанием сведений о собственниках;
- размер доли каждого собственника в обязательных платежах;
- учет фактических затрат на содержание и ремонт МКД;
- учет капитальных затрат на текущий и, если предусмотрено сметой, на предстоящий финансовый год.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТСН

5.1. ТСН имеет право от своего имени по поручению собственников, в интересах и за счет собственников помещений МКД:

5.1.1. Заключать договор управления МКД, а также договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг и иные договоры в интересах собственников и членов ТСН.

5.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт МКД, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды расходующиеся на цели, установленные Уставом.

5.1.3. На основе утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов ТСН на год устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

5.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги, связанные с содержанием и ремонтом помещений и оборудования принадлежащих членам ТСН, собственникам, арендаторам, нанимателям помещений в МКД.

5.1.5. На основании решений общего собрания членов ТСН получать банковские кредиты и иные заемные средства в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

5.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСН работы и предоставляющим ему услуги.

5.1.7. Продавать, сдавать в аренду или в наем, обменивать имущество, принадлежащее ТСН как юридическому лицу, а так же списывать с баланса ТСН полностью изношенные основные средства.

5.1.8. Заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной настоящим Уставом.

5.1.9. Застраховать объекты общей долевой собственности и имущество ТСН. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, выбираются и утверждаются общим собранием членов ТСН по представлению Правления. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников МКД.

5.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД, ТСН на основании решения общего собрания вправе:

5.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД.

5.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в МКД.

5.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность



собственников помещений в МКД земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

5.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в МКД застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков.

5.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСН действия.

5.2.6. При возникновении задолженности по обязательным платежам за жилищно-коммунальные услуги ТСН праве приостановить, ограничить или прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.3. ТСН вправе в судебном порядке потребовать с собственников помещений принудительного возмещения:

- обязательных платежей и взносов в случае неисполнения обязанностей по участию в общих расходах;
- убытков, причиненных ТСН в результате неисполнения обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

5.4. ТСН вправе на добровольной основе объединяться с другими ТСН в Союзы и Ассоциации в целях координации их деятельности по управлению многоквартирными домами, представления и защиты общих интересов собственников жилья.

#### **5.5. ТСН обязано:**

5.5.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава ТСН.

5.5.2. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в МКД.

5.5.3. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ.

5.5.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам.

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

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

5.5.7. 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 МКД или препятствующих этому.

5.5.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

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

5.5.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение 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 копий текстов соответствующих изменений.

## **6. ЧЛЕНСТВО В ТСН**

6.1. Собственники помещений, проголосовавшие за создание ТСН, становятся членами ТСН с момента государственной регистрации ТСН.

6.2. Членство в ТСН возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников недвижимости. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСН, вправе стать членами ТСН после возникновения у них права собственности на помещения в этом доме. В качестве членов ТСН могут выступать физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме.

6.3. Заявление о вступлении в ТСН подается в Правление с приложением копий правоустанавливающего документа и/или документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на занимаемое жилое и (или) нежилое помещение.

6.4. Членство в ТСН прекращается:

- на основании заявления о выходе из членов ТСН с даты, указанной в заявлении, либо при отсутствии такой даты - с даты подачи заявления;
- с даты прекращения права собственности члена ТСН на помещение в многоквартирном доме;
- в связи с ликвидацией юридического лица - члена ТСН - с даты внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц;
- в связи со смертью физического лица - члена ТСН (с даты смерти).

6.5. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве



общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в ТСН.

6.6. Прекращение членства в ТСН в связи с прекращением права собственности члена ТСН на помещение в МКД происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена ТСН на помещение МКД.

6.7. При реорганизации юридического лица (смерти физического лица) - члена ТСН, правопреемники (наследники) могут вступить в ТСН с момента возникновения права собственности на помещение в МКД на основании заявления о вступлении в ТСН.

6.8. В случае отсутствия у умершего члена ТСН наследников по закону и по завещанию, судьба помещения определяется нормами наследственного права.

6.9. Интересы несовершеннолетних собственников помещений - членов ТСН представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ТСН производится с согласия органов опеки и попечительства. Интересы совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке недееспособными, представляют опекуны. Попечители совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке ограниченно дееспособными, дают согласие на совершение указанными гражданами тех сделок, которые они не вправе совершать самостоятельно.

6.10. ТСН ведет реестр членов Товарищества собственников недвижимости. Реестр должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСН и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.11. Член Товарищества собственников недвижимости обязан предоставить правлению ТСН достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.10 настоящего Устава, и своевременно информировать правление ТСН об их изменении.

6.12. Число членов Товарищества собственников недвижимости должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены ТСН не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСН**

### **7.1. Член ТСН имеет право:**

7.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами ТСН владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на правах собственности жилым и/или нежилым помещением.

Переустройство и перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, ведущие к нарушению прочности или нарушению конструкции здания, нарушения конструкции систем или установленного на них оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению пожарных устройств, не допускается.

За самовольное переоборудование и/или перепланировку жилых и нежилых помещений наступает ответственность, предусмотренная действующим законодательством.

7.1.2. Участвовать в деятельности ТСН как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСН.

7.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСН, устранению недостатков в работе органов управления.

7.1.4. Получать возмещение за счет средств ТСН расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

7.1.5. Получать, на основании письменного заявления в офисе ТСН в часы приема, от Правления, Председателя Правления ТСН, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности ТСН, состоянии его имущества и произведенных расходах.

7.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

7.2. Права члена ТСН у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

### **7.3. Права членов ТСН и не являющихся членами ТСН собственников недвижимости МКД:**

7.3.1. Члены ТСН и не являющиеся членами ТСН собственники жилья имеют право получать от органов управления ТСН информацию о деятельности ТСН в порядке и в объеме, которые установлены Уставом ТСН и законодательством РФ, обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСН.

7.3.2. Члены ТСН и не являющиеся членами ТСН собственники жилья имеют право предъявлять требования к ТСН относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.3.3. Члены ТСН и не являющиеся членами ТСН собственники жилья имеют право ознакомиться со следующими документами и информацией:

- 1) общей информацией о ТСН, в том числе Уставом ТСН, внесенными в устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации ТСН;
- 2) реестром членов ТСН без персональных данных;
- 3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью ТСН, сметой доходов и расходов ТСН на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) ТСН;
- 5) документами, подтверждающими права ТСН на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколами Общих собраний членов ТСН, заседаний Правления ТСН и ревизионной комиссии ТСН;



## 11. ПРАВЛЕНИЕ ТСН

11.1. Правление является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом ТСН, осуществляющим руководство его текущей деятельностью в рамках компетенции, определенной действующими законодательными нормами, уставом ТСН и решениями общего собрания членов ТСН.

11.2. Правление действует в интересах ТСН и подотчетно общему собранию членов ТСН.

### 11.3. Правление в пределах своей компетенции:

- организует выполнение решений общего собрания членов ТСН, разрабатывает и реализует текущие меры, предусмотренные уставной деятельностью ТСН;
- вносит на рассмотрение общему собранию членов ТСН предложения и рекомендации по вопросам управления ТСН и его развития.
- заслушивает отчеты должностных лиц ТСН, получает техническую, экономическую, хозяйственную и другую информацию о деятельности ТСН, а также совершает иные действия в пределах своей компетенции;
- запрашивает информацию и документы у ревизионной комиссии ТСН.

### 11.4. Порядок формирования правления ТСН.

11.4.1. Правление ТСН избирается общим собранием из числа членов ТСН на срок 2 (два) календарных года в количественном составе, установленном решением общего собрания, но не менее 3 (трех) человек.

11.4.2. Правление состоит из председателя и членов Правления.

11.4.3. Члены ТСН могут избираться в состав Правления неограниченное число раз.

11.4.4. Кандидатуры членов Правления может выдвинуть любой член ТСН как письменно, так и устно на общем собрании. Голосование за каждую кандидатуру осуществляется поименно. При самоотводе кандидатура члена Правления снимается с голосования.

11.4.5. Членом правления ТСН может быть трудоспособное физическое лицо, не ограниченное в гражданское дееспособности и обладающее необходимыми профессиональными знаниями и опытом практической работы.

11.4.6. Специальные требования к членам Правления ТСН:

- высшее или среднее техническое или экономическое образование;
- опыт работы не менее 2 (двух) лет в какой-либо из перечисленных сфер деятельности: жилищно-коммунальное хозяйство, строительство, экономика, бухгалтерия, кадры, руководителем среднего звена в течение предыдущих 5 (Пяти) лет;
- вежливость, тактичность, инициативность, ответственность, умение решать конфликтные ситуации, навык ведения переговоров;
- знание законов и нормативных актов, регулирующих деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- отсутствие задолженности по платежам за коммунальные услуги.

11.4.7. Членом Правления не может являться лицо, с которым ТСН заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой ТСН заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) ТСН. Член Правления ТСН не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления.

11.4.8. При выборах нового состава Правления, оно считается полномочным со дня принятия соответственного решения общим собранием членов ТСН. При этом ранее действовавший состав Правления обязан осуществить передачу всей документации Правления и печати ТСН вновь избранному составу Правления в срок не более 10 (десяти) рабочих дней по акту.

11.4.9. Полномочия члена Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- собственное желание (добровольный выход из состава Правления);
- исключение из членов Правления:
- за бездеятельность и неучастие в работе Правления;
- за действия, приносящие материальный и моральный ущерб ТСН, дискредитацию деятельности ТСН;
- за систематическое невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей либо препятствие своими действиями достижению целей ТСН;
- за нарушение внутреннего распорядка или правопорядка;
- за иные противоправные действия как против отдельных членов ТСН, так и против ТСН в целом;
- за мотивированные жалобы на членов Правления, поступившие от собственников помещений в МКД в правоохранительные органы;
- также по другим причинам, приравненным к вышеперечисленным.

11.4.10. Решение об исключении из членов Правления считается принятым, если за него высказалось более половины списочного состава Правления.

11.5. Полномочия Правления прекращаются с истечением срока, на который Правление избрано, за исключением полномочий по созыву и проведению общего собрания членов ТСН по выбору Правления.

Полномочия любого члена Правления, а также всего состава Правления могут быть прекращены досрочно решением общего собрания.

Правление обязано созвать внеочередное общее собрание в случае истечения срока полномочий, на который избиралось Правление, а также в случае выбытия из состава Правления половины и более членов Правления для проведения довыборов членов Правления. При этом полномочия вновь избранных членов Правления



действуют до истечения срока полномочий действующего Правления.

#### **11.6. Члены Правления ТСН имеют право:**

11.6.1. Знакомиться со всеми распорядительными, учетными, отчетными и прочими документами и материалами ТСН.

11.6.2. Распоряжаться средствами ТСН, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой ТСН;

11.6.3. Утверждать штатное расписание ТСН.

11.6.4. Утверждать Положения об оплате труда работников ТСН.

11.6.5. Участвовать в принятии решений о распределении обязанностей между членами Правления.

11.6.6. Вносить предложения в план работы Правления и повестку дня заседаний Правления.

11.6.7. Своевременно получать материалы для принятия решений Правления.

11.6.8. Получать планы работы Правления, отчеты о работе Правления, протоколы заседаний Правления.

11.6.9. Требовать созыва заседаний Правления, включения вопросов в повестку дня.

11.6.10. Выражать в письменном виде свое несогласие с решениями Правления и доводить его до сведения председателя и общего собрания членов ТСН.

11.6.11. Члены Правления обладают иными правами, предусмотренными законодательством РФ и настоящим уставом.

#### **11.7. В обязанности членов Правления ТСН входит:**

11.7.1. Участие в заседаниях и голосованиях Правления, личное участие в работе Правления.

11.7.2. Исполнение решений общего собрания членов ТСН и Правления.

11.7.3. Знание действующего законодательства, касающегося деятельности ТСН и сферы жилищно-коммунального хозяйства; прохождение обучения с последующим получением аттестата по действующим программам обучения для работников в сфере жилищно-коммунального хозяйства, одобренным Правительством РФ или Правительством субъекта РФ.

11.7.4. Обеспечение соблюдения действующего законодательства и требований устава ТСН.

11.7.5. Осуществление своих прав и исполнение своих обязанностей в интересах ТСН, добросовестно и разумно.

11.7.6. Составление смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их общему собранию членов ТСН для утверждения.

11.7.7. Контроль своевременного внесения установленных обязательных платежей и взносов членами ТСН; собственниками помещений, не являющихся членами ТСН; нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда при наличии такого фонда в МКД, управляемом ТСН.

11.7.8. Выполнение функций по управлению МКД.

11.7.9. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

11.7.10. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД с собственниками, не являющимися членами ТСН.

11.7.11. Принятие решения о найме работников для обслуживания МКД и их увольнение.

Решение о найме управляющего ТСН и условия договора с ним принимаются членами Правления единогласно. Председатель Правления ТСН от имени ТСН заключает с управляющим договор и выдает ему доверенность.

11.7.12. Контроль за ведением списка членов ТСН, реестра собственников помещений, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, паспортного учета.

11.7.13. Созыв и проведение общего собрания членов ТСН в соответствии с разделом 10 Устава.

11.7.14. Созыв и проведение общего собрания собственников помещений МКД при необходимости принятия решений по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, таким как:

- о реконструкции МКД (в том числе с его расширением и надстройкой);
- строительстве хозяйственных построек и других, зданий, строений, сооружений;
- капитальном ремонте общего имущества в МКД;
- введение ограничений на использование общего имущества, в том числе и земельного участка под МКД.

Решение по указанным вопросам считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

11.7.15. Обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в МКД.

11.7.16. Обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

11.7.17. Обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

11.7.18. 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 МКД или препятствующих этому.

11.7.19. Представление законных интересов собственников помещений в МКД и/или членов ТСН, в том числе в отношениях с третьими лицами.

11.7.20. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

11.7.21. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.



11.7.22. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов ТСН: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.

11.7.23. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов ТСН.

11.7.24. Осуществление контроля за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

11.7.25. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из положений устава ТСН.

11.8. Правление ТСН может принимать решения, если на заседании правления присутствует не менее пятидесяти процентов общего числа членов правления ТСН. Решения правления ТСН принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.

11.9. Члены Правления не вправе передавать право голоса другим членам Правления.

11.10. Члены Правления не вправе использовать свое положение члена Правления в личных интересах.

## 12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСН

12.1. Председатель правления ТСН является единоличным исполнительным органом ТСН, избирается из числа постоянно действующего коллегиального исполнительного органа ТСН (членов правления ТСН). Председатель правления ТСН избирается на срок, установленный уставом товарищества, но не более двух календарных лет.

12.2. Председатель правления ТСН может избираться председателем из числа членов правления ТСН неограниченное число раз.

12.3. Избрание Председателя происходит простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на заседании членов правления ТСН, что оформляется протоколом заседания членов правления ТСН. Председатель считается приступившим к исполнению своих обязанностей с момента избрания его на заседании членов правления ТСН.

12.4. Председатель Правления подотчетен Правлению и общему собранию членов ТСН, обеспечивает выполнение решений общих собраний и Правления.

Досрочное прекращение полномочий председателя Правления возможно в случаях, не запрещенных законодательством РФ и данным Уставом, а так же по решению общего собрания членов ТСН.

12.5. После своего избрания новому председателю необходимо в срок не более 15 рабочих дней (при обязательном участии предыдущего председателя):

- собрать правление, пригласить на данное заседание членов ревизионной комиссии ТСН (в случае избрания нового состава Правления – пригласить на данное заседание членов Правления предыдущего состава);
- назначить ответственных, из состава нового Правления, по инвентаризации материальных средств ТСН и его документации (управленческой и бухгалтерской);
- произвести инвентаризацию материальных средств и документации ТСН;
- совместно с членами Правления принять материальные средства и документацию ТСН по соответствующим актам;
- подготовить выписку из протокола общего собрания членов ТСН об избрании нового председателя для ее последующего представления во внешние организации;
- оформить банковскую карточку с образцами подписей председателя Правления и иных лиц, уполномоченных Правлением подписывать банковские документы ТСН;
- одновременно со сменой банковской карточки написать письмо в банк с просьбой выдать распечатку движения денежных средств за последний год по расчетному счету товарищества для проведения бухгалтерской ревизии.

12.6. Решение о досрочном прекращении полномочий председателя Правления может быть принято только в связи с обстоятельствами, перечисленными ниже:

- согласно письменному заявлению председателя правления о сложении с себя обязанностей (такое заявление должно быть подано в Правление в срок не менее чем за 14 дней до момента сложения полномочий);
- за не проведение или отказ от проведения заседаний правления, если члены правления требуют их проведения;
- за проведение председателем деятельности, наносящей финансовый ущерб ТСН в результате злоупотребления своими полномочиями из-за халатности или в корыстных целях, что должно быть подтверждено проверкой ревизионной комиссии либо соответствующим решением суда;
- за не проведение или отказ от проведения общего собрания членов ТСН в определенные законом сроки;
- за невыполнение или отказ от выполнения решений общих собраний членов ТСН, если эти решения являются законными;
- за невыполнение или отказ от выполнения решений Правления, если эти решения являются законными;
- за не предоставление или отказ предоставить документацию для проверки ревизионной комиссии ТСН.

12.7. Голосование о прекращении полномочий председателя происходит на общем собрании членов ТСН простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСН или их представителей.

12.8. Как член Правления председатель обладает всеми правами и обязанностями члена Правления.

12.8. Дополнительно председатель Правления:



- действует без доверенности от имени ТСН;
- осуществляет оперативное руководство деятельностью ТСН;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством и настоящим уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или общим собранием членов ТСН;
- принимает самостоятельные решения о трате денежных средств, которые разово не превышают 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей при условии, что данные расходы предусмотрены статьями сметы и их общая сумма в месяц не превышает 100 000 (сто тысяч) рублей;
- открывает и закрывает расчетные и иные счета ТСН в банках;
- распоряжается имуществом и средствами ТСН в пределах своей компетенции;
- выдает доверенности на действия от имени ТСН.
- созывает и проводит заседания Правления, формирует повестку дня заседания Правления, председательствует на общих собраниях членов ТСН;
- координирует решение вопросов, находящихся в рамках компетенции членов Правления;
- обеспечивает выполнение решений общего собрания членов ТСН и Правления;
- представляет отчет общему собранию членов ТСН о своей деятельности и деятельности Правления;
- организует обслуживание и ремонт МКД, а также предоставление коммунальных и прочих услуг собственникам помещений в МКД;
- контролирует выполнение работ по обслуживанию, ремонту и санитарному содержанию МКД и придомовой территории;
- заключает, изменяет, контролирует исполнение и прекращает от имени ТСН договоры:
  - с ресурсоснабжающими организациями на обеспечение проживающих в МКД коммунальными услугами;
  - со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;
  - с собственниками помещений, не являющимися членами ТСН, на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;
  - иные договоры для целей управления МКД;
- разрабатывает и выносит на утверждение Правления штатное расписание, разрабатывает должностные инструкции, от имени ТСН нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал ТСН в соответствии с трудовым законодательством и штатным расписанием, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции;
- организует ведение реестра членов ТСН и собственников помещений МКД, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности ТСН, выдает необходимые справки членам ТСН, собственникам помещений, нанимателям и арендаторам помещений в МКД. Размер платы за предоставление справок, копий документов устанавливается решением общего собрания членов ТСН;
- осуществляет надлежащее хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями общего собрания членов ТСН;
- представляет интересы ТСН в государственных или иных учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией МКД;
- осуществляет прием собственников, а также учет и регистрацию их жалоб и заявлений по вопросам управления и обслуживания.
- составляет квартальный план работ и готовит для членов Правления отчет о его выполнении.

12.9. В случае отсутствия председателя его обязанности выполняет член Правления, назначенный председателем, либо Правлением в качестве заместителя на период отсутствия председателя правления.

12.10. При проведении плановых и внеплановых проверок финансово-хозяйственной деятельности ТСН председатель обязан предоставлять ревизионной комиссии (ревизору) ТСН истребуемые документы и информацию.

12.11. В случае прекращения полномочий, в том числе и досрочно, в десятидневный срок обязан подготовить к передаче и передать вновь избранному председателю по акту приема-передачи печать ТСН, материальные ценности, всю имеющуюся документацию, указанную в п.16.3. настоящего устава, а также предоставить ревизионной комиссии (ревизору) всю имеющуюся документацию для проверки финансово-хозяйственной деятельности за указанный комиссией (ревизором) срок.

### 13. СТРУКТУРА ПРАВЛЕНИЯ ТСН И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ

13.1. Структура Правления, формируемая на основе распределения обязанностей между его членами, утверждается самим Правлением отдельным документом и может быть им изменена.

13.2. Распределение обязанностей между членами Правления утверждается Правлением по предложению председателя. Другие члены Правления также вправе вносить предложения, касающиеся распределения обязанностей между членами Правления.

13.3. Председатель вправе поручить выполнение каких-либо функций или работ любому члену Правления в рамках его обязанностей в составе Правления.

13.4. Если между членами Правления возникает расхождение во мнениях о распределении обязанностей, то вопрос решается на заседании Правления.

13.5. Наряду с распределенными обязанностями, все члены Правления должны следить за любой



Протшнуровано и пронумеровано

« 18 » *Внебюджетная*

страниц

« 19 » *Делегированная*

листов

Председатель ТСК «Космонавтов ба»  
Варфоломеева В.А.

*В.А. Варфоломеева*  
Космонавтов ба

Межрайонная ИФНС России №18 по РТ  
В единый государственный реестр юридических лиц внесена запись  
« 19 » *июля* 2017  
ОГРН *1111690045818*  
ГРН *2171690878764*  
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе  
*от государственной инспекции*  
Должность, уполномоченного лица регистрирующего органа  
Подпись *В.А. Варфоломеева*  
М.П.

