

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1245000001971 представлен при  
внесении в ЕГРЮЛ записи от 15.01.2024 за  
ГРН 1245000001971



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате эп

Сертификат: 00FC6313E7A669045AC1B07D858CF217BC  
Владелец: Лягина Марина Леонидовна  
Главный государственный налоговый инспектор  
Действителен: с 30.05.2023 по 22.08.2024

Утверждено общим  
собранием собственников .  
Помещений многоквартирного  
дома, расположенного по адресу:  
141402, МО, Г.О. ХИМКИ,  
КВ-Л МЕЖДУНАРОДНЫЙ,  
ЗАГОРОДНАЯ УЛ. Д. 5,  
оформленным протоколом  
от 09 января 2024 г

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
«ЗАГОРОДНАЯ 5»**



ccc654d7c9884c769e84085e9555d075

Московская область, Химки г/о, Химки г.  
2024 год



## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Товарищество собственников недвижимости, именуемое в дальнейшем «Товарищество» является добровольным объединением граждан - собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме, созданным ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законом. Товарищество создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2 Полное и краткое наименование Товарищества:

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
«ЗАГОРОДНАЯ 5»; ТСН «ЗАГОРОДНАЯ 5».**

1.3 Место нахождения Товарищества: **РФ, 141402, МО, Г.О. ХИМКИ, КВ-Л  
МЕЖДУНАРОДНЫЙ, ЗАГОРОДНАЯ УЛ. Д. 5., кв. 42**

1.4. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу:

**141402, МО, Г.О. ХИМКИ, КВ-Л МЕЖДУНАРОДНЫЙ, ЗАГОРОДНАЯ  
УЛ. Д. 5.**

1.5. 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, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, 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, органах местного самоуправления и других организациях, а также в суде.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Полученная прибыль не подлежит распределению между



членами Товарищества, а направляется на реализацию уставных целей, ради которых создано Товарищество.

1.9. Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

1.10. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

## **2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

2.1 Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление его членами комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение содержания этого комплекса, совместное владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании,

### **Основными видами деятельности Товарищества являются:**

- 1) совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме и использование общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) организация финансирования содержания, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) содержание и благоустройство придомовой территории;
- 6) организация детских площадок;
- 7) создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- 8) охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- 9) текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сетей и оборудования;
- 10) строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- 11) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме
- 12) исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, реконструкции помещений, зданий и сооружений, входящих в многоквартирные дома;



13) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;

14) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;

15) защиты прав, и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений;

16) 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.

17) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;

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

2.2. 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.

2.3. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. Товарищество вправе:

1) по решению общего собрания собственников многоквартирного дома заключать в соответствии с действующим законодательством договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;

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

3) устанавливать, на основе принятой сметы доходов и расходов 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 и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

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

.....

.....

.....



б) передавать по договорам 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 и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

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

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

3) получать в пользование, либо получать или 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 недвижимости застройку прилегающих к многоквартирному дому земельных участков;

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

б) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

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

3.4. Товарищество вправе 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.

3.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса Российской Федерации;

3) Ежегодно утверждать смету доходов и расходов (бюджет) Товарищества на текущий год не позднее 1 квартала текущего года.



- 4) ежегодно выносить на обсуждение членов Товарищества утвержденный правлением Товарищества годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.
- 5) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 6) 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;
- 7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 8) 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;
- 9) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 10) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- 11) вести реестр членов Товарищества.

#### **4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО, ВЗНОСЫ**

- 4.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество.
- 4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 4.3. Лица, приобретающие недвижимость в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 4.4. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе, путем подачи соответствующего заявления Председателю Товарищества в письменной форме за подписью всех собственников данного помещения при их личном



одновременном присутствии с предоставлением документов удостоверяющих их личность и право собственности на помещение.

4.5. 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.

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

4.7. Реестр членов Товарищества 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.

4.8. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.7 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.9. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости в течение 30 (Тридцати) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания.

4.10. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

4.11. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

4.12. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

## **5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

обязательных и целевых платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;



доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества; субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий; прочих поступлений.

5.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы резервный и иные специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (бюджетом) Товарищества.

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

5.6. На основании решения Правления Товарищества доходы от хозяйственной деятельности Товарищества используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом, согласно утвержденной Общим собранием членов Товарищества сметы расходов и доходов на текущий год, а также на цели премирования (работников Товарищества, членов Правления и Председателя Товарищества). Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества, а также на цели премирования (работников Товарищества, членов Правления и Председателя Товарищества).

5.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

5.8. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание, текущий и капитальный ремонт и управление общим имуществом, за коммунальные услуги и иные обязательные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ, в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

5.9. Общим имуществом в многоквартирном доме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, мусорные камеры, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование здания, 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, в соответствии с действующим законодательством, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома и служащие его использованию. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

5.10. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия), определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

5.11. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом, не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества

5.12. Отчуждение и уменьшение площади общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме.

5.13. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

5.14. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

5.15. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.



5.16. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

## 6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 2) Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов, а также правил общежития.
- 3) Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
- 4) Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 5) Получать от Правления, Председателя Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 6) Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.
- 7) Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.
- 8) Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

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

**6.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости:**

- 1) Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 2) Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 3) Знакомиться со следующими документами:
  - Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;



- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;
- технической документацией на многоквартирный дом, в котором создано Товарищество, и иными связанными с управлением данным домом документами;
- иными предусмотренными, действующим, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **7.1. Член Товарищества обязан:**

- 1) Содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;
- 2) Использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- 3) Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- 4) Выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Товарищества;
- 5) Нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;



- 6) Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирного дома и прилегающей территории;
- 7) Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в установленном размере. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным;
- 8) Обеспечивать доступ уполномоченным лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- 9) Возместить ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью в соответствии с договорами.
- 10) Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательными и иными правовыми актами, а также Уставом Товарищества

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение недвижимости, находящейся в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимости и общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период деятельности Товарищества;

7.3. 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 действующим законодательством и настоящим Уставом.

## **8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ**

8.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.





8.2. В Товариществе действуют единоличный исполнительный орган (Председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (Правление).

8.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

## **9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) принятие решений об участии в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами;
- 4) определение порядка приема в состав участников Товарищества и исключения из числа его участников, кроме случаев, если такой порядок определен законом;
- 5) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 6) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение полномочий членов Правления Товарищества.
- 7) Выбор способа управления многоквартирным домом;
- 8) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- 9) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 10) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении



временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

11) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;

12) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

13) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

14) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

15) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования ее имущества;

16) принятие решения о начале Товариществом хозяйственной деятельности (деятельности приносящей доход) и размере и порядке формирования имущества Товарищества необходимого для занятия такой деятельностью.

17) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на имущество собственникам помещений или третьим лицам, предоставление иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме,



- 18) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
  - 19) определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
  - 20) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
  - 21) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
  - 21) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
  - 23) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
  - 24) утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, если уставом Товарищества в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;
  - 25) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества, Управляющего и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
  - 26) принятие и изменение по представлению любого из членов Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
  - 27) Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.
  - 28) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.
- 9.2. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- 9.3. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно не позднее второго квартала каждого календарного года.
- 9.4. Уведомление членов товарищества о предстоящих общих собраниях членов Товарищества и о принятых ими решениях производится путём размещения соответствующих сообщений на информационных стендах в подъездах домов. Уведомление размещается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.



9.5. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- форма проведения данного собрания (очное собрание, заочное голосование или очно-заочное)
- дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме очно – заочного, заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня собрания;
- 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.

9.6. 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.

9.7. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50 (пятьюдесятью) процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.8. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п.9.9., п. 9.10, п.9.11 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

9.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 1 - 2, 17 - 19 п. 9.1, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

9.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 7 - 8 п. 9.1 решение принимается 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений

9.11. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 10 - 13 п. 9.1, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений

9.12. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).





- 9.13. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.
- 9.14. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.
- 9.15. Лицо, ведущее собрание организует ведение протокола.
- 9.16. Протокол очного Общего собрания членов Товарищества должен соответствовать требованиям, предусмотренным пунктами 3,4 статьи 181.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации.
- 9.17. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации.
- 9.18. Протокол заочного Общего собрания членов Товарищества должен соответствовать требованиям, предусмотренным пунктами 3,5 статьи 181.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации.
- 9.19. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем, секретарём и членами счётной комиссии собрания (если иное не установлено решением общего собрания).
- 9.20. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества, лицом, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом на Доске объявлений Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.
- 9.21. Протоколы общих собраний членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в помещении Правления Товарищества.
- 9.22. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании, а также для собственников, не являющихся членами Товарищества.

## **10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 10.1. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества и действует в соответствии с внутренним Положением о



Правлении Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

10.2. 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.

10.3. Правление Товарищества в составе не менее 5 (пяти) человек избирается из числа членов Товарищества сроком на 2 (два) года.

Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления.

10.4. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества 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.

10.5. Правление Товарищества собственников жилья является постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

10.6. Регулярные заседания Правления могут проводиться председателем Товарищества по графику или созываться Председателем Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

10.7. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или посредством смс-информирования или путем направления уведомления по адресу электронной почты или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

10.8. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 30 дней после проведения собрания.

10.9. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.



10.10. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 50 (пятьдесят) процентов общего числа членов Правления Товарищества.

10.11. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

10.12. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества, который подписывается всеми членами Правления, принимавшими участие в собрании.

10.13. В компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление годового бюджета товарищества, смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) принятие решений о заключении договоров от имени товарищества;
- 5) управление общим имуществом многоквартирного дома или заключение договоров на управление им;
- 6) представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 7) разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.
- 8) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;
- 9) принятие решений о заключении договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 10) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 11) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 12) досрочное прекращение полномочий Председателя Товарищества;
- 13) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.



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

10.14. Члены Правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

10.15. Члены Правления Товарищества несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные Товариществу их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Товариществу убытков, или не принимавшие участие в голосовании. Члены Правления Товарищества при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков Товариществу могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

10.16 По решению Общего собрания членов Товарищества, полномочия членов Правления Товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

## **11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Председатель Товарищества, является единоличным исполнительным органом Товарищества и обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно, и действует в соответствии с внутренним Положением о единоличном исполнительном органе.

11.2. Председатель Товарищества избирается Правлением Товарищества из своего состава сроком на 2 (Два) года.

11.3. Председатель Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества;

11.4. Максимальный цена сделок, не требующих одобрения Правлением Товарищества, устанавливается в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей.

11.5. Председатель Товарищества выполняет следующие функции:

- 1) председательствует на заседаниях Правления Товарищества;
- 2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом товарищества не подлежат обязательному





одобрению правлением товарищества или общим собранием членов Товарищества;

- 3) подписывает документы товарищества, в соответствии со своей компетенцией;
- 4) подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.
- 5) заключает сделки, в том числе на основании решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества, в случаях, если принятие решений о совершении таких действий относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества или правления товарищества;
- 6) открывает и закрывает банковские счета, по решению Правления Товарищества. Совершает операции по банковским счетам.
- 7) принимает на работу в товарищество работников по трудовым договорам, согласно принятых на Правлении решений о их найме, осуществляет права и исполняет обязанности Товарищества как работодателя по этим договорам;
- 8) выдает доверенности в соответствии с действующим законодательством и Положением о единоличном исполнительном органе.
- 9) осуществляет представительство от имени товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с третьими лицами;

11.6. За осуществление функций по осуществлению оперативного управления Товариществом и ведения текущей хозяйственной деятельности Товарищества (управление многоквартирным домом) председатель Товарищества получает ежемесячно вознаграждение в размере, утвержденном членами Товарищества на общем собрании собственников.

11.7. Председатель Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

11.8. Председатель Товарищества несет ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные Товариществу его действиями (бездействием).

11.9. Председатель Товарищества при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков Товариществу может быть привлечен к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

11.10. По решению Общего собрания членов Товарищества, полномочия Председателя Товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях



грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

11.11. Председатель Товарищества по требованию любого из членов Правления Товарищества обязан предоставлять все запрошенные сведения и документы о финансово-хозяйственных операциях, включая сведения о движении денежных средств по счетам с предоставлением просмотровых банковских ключей (без электронно-цифровой подписи).

## **12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Для осуществления контроля, за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

12.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок полномочий Правления Товарищества 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

12.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

12.4. 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;
- 3) 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;
- 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12.5. Количественный состав ревизионной комиссии должен быть не менее 2 (двух) человек.

## **13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

13.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляются на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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



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

13.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

#### **14. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

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

14.2. Решения общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

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

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

#### **15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

15.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

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

