

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Утвержден решением Общего собрания  
собственников недвижимости дома,  
расположенного по адресу: 141402,  
Московская область, город Химки, квартал  
Клязьма, Набережный проезд, д.6.

Протокол № 1 от «\_\_\_\_\_» 2021 г.

**УСТАВ**  
Товарищества собственников недвижимости  
«Набережный 6»

город Химки  
2021 год

## **1. НАИМЕНОВАНИЕ, МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

1.1. Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома «Под одной крышей», далее именуется 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 официальное наименование Товарищества: полное наименование Товарищества — Товарищество собственников недвижимости «Набережный 6»; сокращенное наименование Товарищества — ТСН «Набережный 6».

1.3. Местонахождением Товарищества является субъект РФ — Московская область. Адресом местонахождения Товарищества является адрес недвижимости председателя Правления Товарищества или иное помещение, соответствующее действующему законодательству.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией на основании решения Общего собрания собственников дома, объединяющей собственников недвижимости в многоквартирном доме по адресу: Московская область, город Химки, Набережный проезд, дом № 6.

## **2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- 3) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- 6) содержание и благоустройство придомовой территории;

- 7) текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- 8) строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- 9) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 10) защита прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений;
- 11) содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- 12) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 13) передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- 14) ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- 15) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

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

2.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества.

2.4. Для достижения цели по управлению, содержанию и обслуживанию мест общего пользования Товарищество по решению членов правления вправе заключить соответствующий договор на управление общим имуществом многоквартирного дома.

### **3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. Товариществом собственников недвижимости признается некоммерческая организация, объединение собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Уставом

помещениями в многоквартирном доме, либо в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме, либо в нескольких многоквартирных домах или имущества собственников нескольких жилых домов.

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

3.3. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

#### **4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

4.1. Объектами собственности являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их долевой собственности.

Собственником помещения в многоквартирном доме может быть любое физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации и муниципальное образование. Помещение в многоквартирном доме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один собственник. Один собственник может иметь в собственности несколько помещений в многоквартирном доме.

4.2. Собственники имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих этим собственникам на праве собственности помещениях с соблюдением требований санитарных, противопожарных и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации.

4.3. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4. Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.5. Общим имуществом в многоквартирном доме являются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (в том числе газовая крышная котельная), иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование

(технические подвалы) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.6. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений.

4.7. Общее имущество в многоквартирном доме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

4.8. Отдельные объекты общего имущества на основании решения членов Товарищества могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений.

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

4.10. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональная размеру общей площади указанного помещения.

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

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **5.1. Товарищество вправе:**

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) 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.

### **5.2. В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:**

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо 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 помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 6) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

### **5.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном**

порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

5.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

5.5. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований 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) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 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;
- 9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 10) предоставлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса 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. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОД ИЗ НЕГО, ВЗНОСЫ**

6.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения или у лица, которое владеет и пользуется помещением (участник долевого строительства, не успевший оформить право собственности на помещение) помещением в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

6.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.4. Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

6.6. Члены Товарищества вносят членские взносы в сроки и в размере и порядке и в сроки установленные решением членов Правления Товарищества собственников недвижимости.

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

6.8. 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.

## **7. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

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

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

7.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

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

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

7.6. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

7.7. 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.

7.8. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

7.9. 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.

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

7.11. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

## **8. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

8.1. Член Товарищества имеет право:

- 8.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- 8.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- 8.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 8.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 8.1.5. Получать от Правления, председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 8.1.6. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
- 8.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

8.2. Права члена Товарищества возникают с момента вступления в члены Товарищества.

8.3. Права членов Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме:

8.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

8.3.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8.3.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестром членов Товарищества;
- 3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) 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 помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;
- 9) иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

9.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

- 1) содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- 2) использовать жилое и/или нежилое помещение по его 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 Правления Товарищества;
- 5) нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;
- 6) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой 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 размере, установленном общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным;
- 8) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 9) обеспечивать доступ третьим 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 или для осуществления снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки состояния таких приборов учета;
- 10) вести контроль и нести ответственность за состоянием стояков отопления и водоснабжения в квартирах (помещениях) и немедленно информировать Правление Товарищества об их аварийном состоянии, а также принять меры для устранения их неисправности;
- 11) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.

9.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- 1) копию Устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом;
- 2) данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- 3) сведения о страховании общего имущества;
- 4) данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;
- 5) сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

9.3. Член Товарищества и не являющийся членом Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своим действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

9.4. При наличии подтвержденной в установленном законом порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги за период, превышающий 3 (три) месяца, собственникам недвижимости может быть ограничено предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

## **10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ**

10.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества с функцией исполнительного органа;
- Ревизионная комиссия с функцией контрольного органа;

10.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

- 1) к компетенции общего собрания членов Товарищества относится: внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества;
- 15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

10.3. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных в пункте 10.2. настоящего Устава также может быть отнесено решение иных вопросов.

10.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

10.5. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания календарного года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентов голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию Ревизионной комиссии.

10.6. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества либо по месту нахождения помещения в данном доме. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

10.8. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

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

10.10. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7 пункта 10.2. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

10.12. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10.13. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе. Количество голосов устанавливается по правилам, установленным пунктом 10.8 Устава Товарищества.

10.14. Результаты голосования, полученные в соответствии с Уставом, вывешиваются на информационном стенде на первом этаже многоквартирного

дома и являются обязательными для всех собственников помещений, в том числе и для тех, которые не приняли участие в голосовании (не зависимо от причины).

Оригиналы протоколов решений общих собраний членов Товарищества, Правления Товарищества, собственников помещений хранятся по адресу местонахождения Товарищества.

## **11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья 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 собственников жилья.

11.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на два года в количестве не более 10 человек. Кандидатуры на выборы в члены Правления могут предлагаться любым собственником помещения, являющимся членом Товарищества в письменной форме не менее, чем за 30 дней до начала собрания, созываемого с целью избрания членов Правления.

11.3. Членом Правления Товарищества собственников жилья не может являться:

- лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом;
- лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор;
- член ревизионной комиссии Товарищества;
- член Товарищества, имеющий невыполненные обязательства перед Товариществом.

Член Правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

11.4. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

11.5. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу допускается на основании предоставления нотариально заверенной доверенности без права передоверия.

11.6. В соответствии с п.2 ст.136 ЖК РФ при создании Товарищества решения об избрании председателя Правления Товарищества принимаются на общем собрании собственников помещений на срок не более двух лет. При последующих избраниях руководствуясь п.3 ст.147 ЖК РФ Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Товарищества на срок не более двух лет.

11.7. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

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

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Собственники помещения имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

11.8. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствуют не менее пятидесяти процентов общего числа членов Правления Товарищества.

Решения Правления Товарищества принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. При равенстве голосов членов Правления, голос председателя Правления Товарищества является решающим.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются председателем Правления Товарищества и секретарем заседания Правления Товарищества.

11.9. В обязанности Правления Товарищества входит:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) заключение договоров от имени Товарищества;
- 5) представительство Товарищества;
- 6) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 7) найм работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 8) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- 9) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 10) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 11) способом уведомления Правлением собственников помещений и членов Товарищества о проведении общих собраний членов Товарищества и принятых на них решениях является размещение информации на стенах на первом этаже многоквартирного дома, а способом получения персональной информации собственниками помещений и членами Товарищества является получение ее через почтовые ящики, установленные на первом этаже многоквартирного дома;
- 12) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

11.11. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, после обязательного одобрения Правлением или общим собранием членов Товарищества, выдает доверенности на представительство Товарищества перед третьими лицами без права передоверия и в объеме, одобренном Правлением Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

## **12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. Ревизионная комиссия состоит не более чем из трех членов Товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия Товарищества не может состоять из:

- членов Правления Товарищества;
- лиц, с которыми Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лиц, занимающих должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор;
- членов Товарищества, имеющих невыполненные обязательства перед Товариществом.

Член ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в ревизионной комиссии с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным

образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена ревизионной комиссии Товарищества.

12.3. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

12.4. Ревизионная комиссия 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.

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

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

13.2. Товарищество собственников недвижимости «Под одной крышей» может объединиться с Товариществами других многоквартирных домов, которые расположены в одном жилом комплексе «Город набережных» и имеющие общий/общие критерий/критерии для объединения согласно законодательству РФ. Для этого собственники домов принимают соответствующее решение на общем собрании собственников своего дома 2/3 (двумя третями) голосов от общего числа голосов собственников Товарищества. В этом случае Правлением Товарищества вносятся необходимые изменения в Устав, которые согласовываются с Правлениями других Товариществ.

Согласованный Устав и остальные соответствующие решения, касающиеся дальнейшей общей деятельности Товарищества нескольких многоквартирных домов и не противоречащие законодательству РФ, должны быть приняты на общих собраниях собственников Товариществ каждого дома, участвующего в объединении своим общим имуществом.

13.3. В случае если собственники другого многоквартирного дома, который расположен в жилом комплексе «Город набережных» и имеющий общий (общие) критерий (критерии) для объединения (общий земельный участок, на котором расположены паркинги, общие инженерные коммуникации / сети) изъявили желание и приняли решение на общем собрании собственников сменить форму управления домом на Товарищество собственников недвижимости и войти своим общим имуществом в уже действующее Товарищество собственников недвижимости «Набережный 6», необходимо на общем собрании собственников

Товарищества принять соответствующие решения для дальнейшей совместной деятельности по управлению домами согласно законодательства РФ.

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

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

13.5.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.