

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1037839005071 в новой редакции  
представлен при внесении в ЕГРЮЛ  
записи от 07.10.2020 за ГРН 2207804747885



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате эл

Сертификат: 5DCC820075ABDDAC43904BE23F0D8331  
Владелец: Леушина Александра Александровна  
Межрайонная ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу  
Действителен: с 05.03.2020 по 05.03.2021

**«УТВЕРЖДЕНО»**

Общим собранием членов товарищества  
собственников жилья «Простор-1»

Протокол №1 от 18 сентября 2020 г.

**У С Т А В**  
**товарищества собственников жилья**  
**«Простор-1»**

**(Редакция II)**

Санкт-Петербург, г. Колпино

2020 год



b4007231a840499cb2bf5d5871e32d69

## Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Предмет и виды деятельности товарищества.....	4
3. Права и обязанности Товарищества.....	5
4. Порядок вступления в члены Товарищества, выхода из него.....	8
5. Имущество Товарищества. Финансирование деятельности Товарищества.....	9
6. Права членов Товарищества.....	15
7. Обязанности и ответственность членов Товарищества.....	17
8. Органы управления.....	18
9. Правление Товарищества. Председатель правления Товарищества.....	21
10. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.....	24
11. Реорганизация и ликвидация Товарищества.....	25
12. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав.....	25

## 1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Простор-1» – объединение собственников помещений в многоквартирном доме, созданное для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Товарищество собственников жилья «Простор-1», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано 04 июля 2003 года решением внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания ДСК-5» в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации.

1.3. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

Полное наименование на русском языке:

Товарищество собственников жилья «Простор-1».

Сокращенное наименование на русском языке:

ТСЖ «Простор-1».

1.4. Место нахождения Товарищества:

г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Октябрьская, д. 77/27 Литера А, пом. 12-Н.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётные и иные счета в рублях и иностранной валюте в банковских учреждениях, печать со своим наименованием и указанием организационно-правовой формы на русском языке, может иметь угловой штамп, товарный знак (знак обслуживания) и бланки установленного образца, другие реквизиты юридического лица.

1.8. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество, приобретает гражданские права и несет гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности в рамках уставных целей и задач, не запрещенных законом,

может выступать истцом и ответчиком в суде, арбитражном или третейском судах.

1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.10. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.11. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.12. Товарищество не несет ответственности по обязательствам Российской Федерации, её органов, равно как и Российская Федерация не отвечает по обязательствам Товарищества.

1.13. Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами.

1.14. С момента государственной регистрации настоящей редакции Устава, утрачивает силу Устав, принятый решением внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания ДСК-5 от 04 июля 2003 года.

## **2. Предмет и виды деятельности товарищества.**

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

Предметом деятельности Товарищества является управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, улица Октябрьская, дом 77/27, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса многоквартирного жилого дома, в том числе приём платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 3) оформление прав на объекты недвижимости;
- 4) организация парковок для автотранспорта собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) обеспечение охраны многоквартирного жилого дома, придомовой территории,

имущества собственников помещений;

- б) содержание и благоустройство придомовой территории;
- 7) текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- 8) строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- 9) обеспечение членов Товарищества коммунальными услугами путём поддержания надлежащего санитарного и технического состояния помещений и территории объектов общего пользования, установки и замены оборудования по заявкам членов Товарищества;
- 10) обеспечение выполнения членами Товарищества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества Товарищества;
- 11) представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 12) консультирование собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам деятельности Товарищества;
- 13) передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- 14) оказание собственникам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью;
- 15) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме;
- 16) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах.

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

2.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

### **3. Права и обязанности Товарищества.**

#### **3.1. Товарищество вправе:**

1) заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов собственников 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 Российской Федерации в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

4) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. 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.

#### 3.4. Товарищество обязано:

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

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

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по договорам;

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 Российской Федерации пределах, распоряжения собственниками помещений в многоквартирном доме 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) представлять 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.

#### **4. Порядок вступления в члены Товарищества, выхода из него.**

4.1. Членами Товарищества могут быть:

1) собственник помещения в многоквартирном доме, в котором организовано настоящее Товарищество, достигший возраста восемнадцати лет;

2) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в котором организовано настоящее Товарищество.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество.

4.3. Приём в члены Товарищества юридических лиц, производится на основании письменно оформленного решения органа юридического лица, уполномоченного принимать такие решения.

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

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.6 данного Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

4.8. 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 письменного заявления.

## **5. Имущество Товарищества. Финансирование деятельности Товарищества.**

5.1. Товарищество осуществляет согласно действующему законодательству Российской Федерации владение, пользование и распоряжение находящимся в его собственности имуществом в соответствии с целями деятельности Товарищества и назначением имущества.

5.2. Товарищество может совершать в отношении находящегося в его собственности имущества любые сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу.

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

5.4. Товарищество учитывает на отдельном балансе имущество в жилищной сфере (жилой дом вместе с инженерными сетями, оборудованием и иными объектами, включая придомовую территорию), переданное ему в установленном порядке в соответствии с передаточным актом и иными правоустанавливающими документами.

5.5. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование лестничные площадки, 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 собственников помещений в многоквартирном доме.

5.6. Финансовый год Товарищества совпадает с календарным годом.

5.7. Товарищество ведет бухгалтерский учёт и статистическую отчётность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.8. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, добровольных 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 ремонта многоквартирного дома, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

5.9. 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.

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

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

5.12. 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, наём части общего имущества в многоквартирном доме.

5.13. 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.

5.14. В целях аккумулирования финансовых средств для обеспечения своей деятельности Товарищество образует следующие фонды:

- 1) фонд текущих расходов;
- 2) фонд развития;
- 3) страховой фонд;
- 4) резервный фонд.

Средства указанных фондов используются исключительно по целевому назначению, предусмотренному Уставом Товарищества.

5.15. Порядок поступления и расходования средств указанных фондов определяется настоящим Уставом, а в части, не оговоренной в Уставе, решениями общего собрания членов Товарищества.

5.16. Фонд развития, а также страховой фонд создаются на основании решения общего собрания, принятого в соответствии с его Уставом.

5.17. Товарищество вправе образовывать и иные специальные фонды, средства которых используются в соответствии с положениями, принимаемыми общим собранием членов Товарищества.

5.18. Фонд текущих расходов формируется за счет:

- 1) текущих взносов, ежемесячно вносимых членами Товарищества;
- 2) части специальных платежей членов Товарищества или иных лиц, пользующихся объектами общей собственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями общего собрания, переданных в пользование физическим или юридическим лицам (объектами ограниченного пользования), в соответствии с решением общего собрания;
- 3) специальных сборов;
- 4) части средств от арендной платы и иной хозяйственной деятельности получаемой Товариществом в размере, устанавливаемом решением общего собрания;
- 5) неустоек, полученных от членов Товарищества и иных лиц;
- 6) дотаций, субсидий и компенсаций, получаемых Товариществом от органов государственной власти и местного самоуправления и носящих нецелевой либо соответствующий данному фонду целевой характер;
- 7) сумм страховых возмещений за исключением части, направляемой из страхового фонда в фонд развития;
- 8) благотворительных взносов нецелевого либо соответствующего данному фонду целевого характера;
- 9) иных поступлений, определенных решением общего собрания.

5.19. Фонд текущих расходов используется исключительно на цели текущего содержания Товарищества, включая текущий и внеплановый ремонты, приобретение оборудования, мебели, оргтехники и другого имущества (включая помещения, используемые в уставных целях, а также для проживания обслуживающего персонала в период работы по найму), плату за потребление воды, электричества и другие коммунальные услуги в части, не покрываемой индивидуальными платежами членов Товарищества, а также на иные текущие общие расходы.

Средства фонда расходуются по решению правления Товарищества на основании бюджета, принятого общим собранием членов Товарищества.

5.20. Фонд развития формируется за счет:

- 1) взносов целевого назначения (взносы на развитие);
- 2) части платежей членов Товарищества и иных лиц за пользование объектами ограниченного пользования в объемах, определяемых решением общего собрания;

3) субсидий и компенсаций, получаемых Товариществом от органов государственной власти и местного самоуправления;

4) благотворительных взносов целевого характера;

5) иных поступлений, определенных решением общего собрания членов Товарищества.

5.21. Фонд развития используется исключительно для целей реконструкции и развития многоквартирного дома.

5.22. Решение о расходовании средств фонда принимает правление Товарищества на основании бюджета или сметы доходов и расходов, утвержденной общим собранием членов Товарищества.

5.23. Страховой фонд Товарищества формируется за счет:

1) страховых платежей членов Товарищества;

2) поступлений страховых возмещений от страховщика;

3) сумм возмещения ущерба, причиненного Товариществу и объектам общей собственности;

4) части отчислений от прибыли, получаемой Товариществом в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

5.24. Страховой фонд используется для:

1) осуществления обязательного и добровольного страхования;

2) перечисления в фонды текущих расходов, развития для финансирования работ по восстановлению (ремонту, реконструкции) пострадавших в результате наступления страхового события объектов общего и ограниченного пользования, а также помещений, находящихся в общей собственности членов Товарищества;

3) компенсации за причиненный Товариществом ущерб членам Товарищества и третьим лицам, в том числе на основании и в соответствии с решением суда (арбитражного суда).

Добровольное (внесудебное) решение о компенсации (выплате либо ремонте) за причиненный ущерб принимается правлением, если сумма компенсаций не превышает десяти процентов от суммы страхового фонда в соответствии с утвержденной сметой, в противном случае решение принимает общее собрание по предложению правления. Решения принимаются простым большинством голосов без учёта голосов членов Товарищества, которым причитается компенсация;

4) иные цели, определенные решением общего собрания членов Товарищества. Решение о расходовании средств фонда принимается правлением на основании бюджета, утверждённого общим собранием.

5.25. Добровольное (внесудебное) решение о способе и величине суммы компенсации за причиненный Товариществом ущерб принимается по согласованию с лицом, которому причинен ущерб.

5.26. В сумму компенсации включаются затраты с учетом начисленного износа по восстановлению либо приобретению взамен пострадавшего имущества, а также издержки лица, которому причинен ущерб, на аренду (жилищный найм) равноценного объекта недвижимости на период утраты возможности пользования пострадавшим помещением.

5.27. Резервный фонд Товарищества формируется за счет:

1) доходов, образовавшихся в результате превышения доходных статей сметы доходов и расходов над соответствующими расходными статьями (экономия);

2) доходов от сдачи в аренду общего имущества и ведения иной предпринимательской деятельности Товарищества;

3) доходов от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания членов Товарищества;

4) сумм, полученных Товариществом в результате взыскания штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей;

5) добровольных взносов собственников помещений и иных лиц, желающих оказать содействие реализации уставной деятельности Товарищества;

6) иных доходов, не предусмотренных сметой доходов и расходов, полученных Товариществом.

5.28. Резервный фонд Товарищества используется для:

1) исполнения сметы доходов и расходов Товарищества в случае недофинансирования доходных статей сметы;

2) предотвращения и ликвидации последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций;

3) компенсации незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества Товарищества;

4) благоустройства придомовой территории, включенной в состав общего имущества Товарищества;

5) компенсации судебных расходов Товарищества;

6) покрытия убытков Товарищества;

7) вознаграждения членов правления Товарищества;

8) иных непредвиденных расходов, связанных с управлением многоквартирного дома, содержанием, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества

многоквартирного дома.

Использование средств резервного фонда на другие цели не допускается.

5.29. Правление контролирует своевременное поступление взносов и иных платежей членов Товарищества на расчётный счёт Товарищества.

5.30. Средства, получаемые Товариществом от своей деятельности, подлежат зачислению в соответствующие фонды.

5.31. Выбывающему из Товарищества члену Товарищества, внесённые им платежи и сборы, не возвращаются.

5.32. Превышение в сметах доходов и расходов, утвержденных общим собранием членов Товарищества, запланированных расходов допускается по решению:

1) правления Товарищества, если дополнительные расходы не превышают 10 (десяти) % запланированной суммы годовых расходов;

2) общего собрания членов Товарищества в иных случаях.

Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой доходов и расходов, по решению правления Товарищества могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

5.33. По решению правления Товарищества возможно перераспределение расходов по статьям сметы доходов и расходов (увеличения одного вида расходов по смете за счёт другого) не более 20% от профицитной статьи сметы при неизменной общей сумме финансирования сметы.

Перераспределение расходов сметы доходов и расходов устанавливается с ограничениями:

Не подлежат увеличению за счёт перераспределения расходы на заработную плату работникам Товарищества.

5.34. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг.

5.35. Порядок внесения платежей и взносов утверждается правлением Товарищества.

5.36. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключёнными с Товариществом.

5.37. Типовая форма договора утверждается правлением Товарищества.

5.38. 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.

5.39. 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.

## **6. Права членов Товарищества.**

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением в пределах ограничений, устанавливаемых законодательством Российской Федерации, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, не противоречащие законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, в том числе дарить, передавать по наследству, продавать, передавать в управление другим лицам, сдавать в аренду, в безвозмездное пользование, а также совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

6.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

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

6.1.5. Получать от правления, председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.1.7. Присутствовать на заседаниях правления Товарищества.

6.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации, настоящим Уставом.

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

6.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества

собственников помещений в многоквартирном доме:

6.3.1. 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.

6.3.2. 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.

6.3.3. 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 (в части данных непосредственно собственника помещений);

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.

## **7. Обязанности и ответственность членов Товарищества.**

7.1. Член Товарищества обязан:

- соблюдать требования настоящего Устава;
- выполнять решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- своевременно вносить установленные Товариществом платежи в размерах и порядке, предусмотренных нормативно-правовыми актами, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;
- сообщить Правлению в течение одного месяца об изменении фамилии, имени, отчества, номера и серии паспорта члена Товарищества;
- выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества.
- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счёт;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
- производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным месяцем;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением Товарищества и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 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;

– устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые помещения в соответствии с договорами.

7.2. Лицо, получившее право собственности на жилое и/или нежилое помещение:

1) обязано сдать в правление Товарищества в 10-дневный срок следующие документы:

– копию документа, подтверждающего право собственности на жилое и/или нежилое помещение (заверяется правлением Товарищества);

– список лиц, которым новый собственник предоставляет право пользования помещением на постоянной основе;

– иные документы, необходимость предоставления которых устанавливается правлением Товарищества;

2) ознакомиться с Уставом и иными документами Товарищества, а также соблюдать содержащиеся в них требования;

3) переоформить на свое имя все договоры, заключенные предыдущим собственником с Товариществом и не подлежащие расторжению по основаниям, предусмотренным договорами или Уставом.

7.3. Временное отсутствие собственника помещения либо фактическое неиспользование им помещения, а также объектов общего и ограниченного пользования не освобождает его от ответственности и обязанностей, предусмотренных Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, включая внесение платежей и сборов.

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

## **8. Органы управления.**

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

8.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

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) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества и их использования, а также утверждение отчётов 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, отчёта о выполнении такого плана:

– утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчётов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

– утверждение годового отчёта о деятельности правления Товарищества;

– утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества;

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

10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего трудового 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 Трудовым кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

12) утверждение Реестра долей общей собственности членов Товарищества;

13) принятие решения об учреждении или участии в организациях,

предусмотренных Уставом и решениями общего собрания Товарищества, делегировании им прав на представительство в них, а также выхода из них;

14) установление оснований и меры ответственности за невыполнение членами Товарищества обязательств по своевременному внесению платежей и сборов, а также за нарушение, положений Устава, требований принятых общим собранием нормативных документов;

15) исключение из членов Товарищества.

16) собрание правомочно решать иные вопросы, связанные с деятельностью Товарищества, либо предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации или иными законами Российской Федерации.

8.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

8.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества осуществляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, посредством размещения на официальном сайте Товарищества или направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества.

Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

8.5. 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, форма проведения собрания.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации);

3) очно-заочного голосования.

8.7. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

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.

8.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами «2)», «б)», «7)» пункта 8.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

8.9. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель.

В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

8.10. Количество голосов на общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений.

Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

8.11. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

## **9. Правление Товарищества. Председатель правления Товарищества.**

9.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

9.2. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

9.3. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.4. Правление Товарищества в составе не менее 3 человек избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

9.5. Членство в правлении Товарищества может быть прекращено:

- по решению общего собрания Товарищества;
- с момента подачи заявления о выходе из членов правления Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена правления Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

9.6. Передоверие членом правления Товарищества своих полномочий иному лицу не допускается.

9.7. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

9.8. 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.

9.9. Председатель правления Товарищества не реже одного раза в три месяца созывает заседания правления Товарищества.

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

9.10. Заседания правления Товарищества могут созываться председателем правления Товарищества или членом правления Товарищества в то время и в том месте, которые определяются большинством членов правления.

9.11. Уведомления о заседании правления Товарищества должны направляться каждому члену правления Товарищества посредством СМС сообщений, по электронной почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

9.12. В повестку дня заседания правления Товарищества могут быть включены любые вопросы, относящиеся к компетенции правления Товарищества.

9.13. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

9.14. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления Товарищества, присутствующих на заседании.

9.15. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

9.16. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

9.17. В обязанности правления Товарищества входит:

1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства Российской Федерации и требований Устава Товарищества;

2) контроль своевременного внесения 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) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) прием в члены Товарищества;

9) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

10) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.18. Правление избирает из своего состава председателя правления Товарищества, сроком на 2 (два) года из числа членов правления Товарищества.

9.19. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления Товарищества.

9.20. Председатель Правления осуществляет текущее руководство деятельностью Товарищества.

9.21. В случае отсутствия председателя правления Товарищества его функции выполняет заместитель, избираемый правлением Товарищества из числа своих членов, сроком на 2 (два) года.

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

9.23. Председатель правления 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, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового 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.

9.24. Правление Товарищества вправе расходовать средства Товарищества без согласований с общим собранием членов Товарищества при возникновении чрезвычайных ситуаций<sup>1</sup>.

9.25. При заключении договора с управляющей организацией правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

## **10. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.**

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года.

10.2. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

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

10.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год плановые ревизии финансово - хозяйственной 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;

---

<sup>1</sup> Чрезвычайная ситуация – обстановка, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, распространения заболевания, представляющего опасность для окружающих, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **11. Реорганизация и ликвидация Товарищества.**

11.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

11.5. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. Ликвидация Товарищества считается завершенной с момента внесения об этом записи в Единый Государственный Реестр юридических лиц.

## **12. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав.**

12.1. Изменения и дополнения в Устав, утвержденные общим собранием, подлежат государственной регистрации.

12.2. Государственная регистрация изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Изменения и дополнения в Устав Товарищества вступают в силу с момента их государственной регистрации.

Пронумеровано и прошнуровано

25 листов

*Антомова З.В.*

(инициалы, фамилия)

*Антомова*

(подпись)

