

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1077799013390 представлен при  
внесении в ЕГРЮЛ записи от 07.07.2020 за  
ГРН 2207705820287



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате эл

Сертификат: 676ЕГ60058АВ5283454С8FF468F8В73А  
Владелец: Макаров Евгений Валерьевич  
МИФНС России № 46 по г. Москве  
Действителен: с 05.02.2020 по 05.02.2021

## **УТВЕРЖДЕН**

Общим собранием членов  
ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8»

Протокол № 2/2020  
от 12 мая 2020 г.

# **УСТАВ**

## **ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

### **«Проспект 60-Летия Октября, 8»**

*(Новая редакция)*

г. Москва 2020 г.

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Проспект 60-Летия Октября, 8», именуемое, в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой корпоративной организацией, основанной на членстве, созданной в форме товарищества собственников недвижимости, в виде товарищества собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Проспект 60-Летия Октября, д. 8 в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Проспект 60-Летия Октября, 8».

Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8».

1.3. Адрес места нахождения Товарищества: 117312, г. Москва, Проспект 60-Летия Октября, дом 8.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

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

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

## **2. Предмет, цели и виды деятельности Товарищества**

2.1. Товарищество собственников жилья «Проспект 60-Летия Октября, 8» (далее – Товарищество) является в целях:

2.1.1. Совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.2. Обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. Осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.4. Предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

2.1.5. Осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

2.2.1. Управление многоквартирным домом, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества.

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

2.2.3. Сдача в аренду либо внаем имущества, являющегося общим имуществом многоквартирного дома с согласия собственников помещений многоквартирного дома.

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

2.2.5. Сохранение и приращение недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.2.6. Распределение между членами Товарищества и собственниками помещений в многоквартирном доме не являющихся членами Товарищества, обязанности по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества.

2.2.7. Обеспечение коммунальными и иными услугами собственников помещений в многоквартирном доме, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений.

2.2.8. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

2.2.9. Заключение договоров и соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

2.2.10. Исполнение обязательств, принятых по договорам.

2.2.11. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

2.2.12. Представление общих интересов собственников помещений и членов Товарищества в многоквартирном доме и членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.2.13. Осуществление хозяйственной деятельности в порядке, предусмотренном ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.3. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься следующими основными видами хозяйственной деятельности:

2.4.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.4.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.3. Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.4. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

2.4.5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

2.5. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

2.5. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

2.5. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежит распределению между членами Товарищества и используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

### **3. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

3.1. Общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений, являются объекты, перечисленные в Гражданском кодексе Российской Федерации, Жилищном кодексе Российской Федерации, Постановлении Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г.

3.2. Собственники помещений осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания собственника и членов его семьи. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также

юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

3.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники помещений владеют, пользуются и, в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в многоквартирном доме.

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

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

3.7. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

3.8. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещения многоквартирного дома полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.9. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

#### **4. Средства и имущество Товарищества**

4.1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

4.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

4.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

4.2.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4.2.4. Прочих поступлений.

4.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы резервный и другие специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

4.3.1. Специальные фонды могут образовываться в целях:

4.3.1.1. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

4.3.1.2. Капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;

4.3.1.3. Оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

4.3.1.4. Обустройство и содержание стоянок автотранспорта;

- 4.3.1.5. Благоустройство и озеленение придомовой территории;
- 4.3.1.6. Строительство объектов общего имущества;
- 4.3.1.7. Оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- 4.3.1.8. Другие цели.

4.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей со своих членов, своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными организациями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме.

4.5. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности.

4.6. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг арендаторами.

4.7. Обязательные платежи, вступительные и иные взносы с членов Товарищества на расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

4.8. Общее собрание членов Товарищества ежегодно при утверждении сметы доходов и расходов Товарищества устанавливает 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.

4.9. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны производить обязательные платежи и взносы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. Если не предусмотрено иное, специальные взносы должны выплачиваться в сроки, установленные для оплаты обязательных платежей и взносов.

## **5. Обязательные платежи**

5.1. К основным обязательным платежам относятся:

5.1.1. Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя:

5.1.1.1. Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (вознаграждение председателя правления и/или членов правления, заработная плата управляющего, других штатных работников, вознаграждение исполнителям работ и услуг);

5.1.1.2. За содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.1.3. За коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. Взнос на капитальный ремонт.

5.1.3. Плата за коммунальные услуги, которая включает плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.1.4. Платежи по дополнительным (сервисным) услугам (охрана, видеонаблюдение, радио, телевизионная антенна, «Интернет» через оптоволоконные системы, страхование и т.д.);

5.1.5. Налоги и иные обязательные перечисления (при наличии).

5.2. К дополнительным обязательным платежам членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества могут быть отнесены иные обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов Товарищества.

5.3. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

5.4. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме вносят обязательные платежи в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

## **6. Смета доходов и расходов Товарищества**

6.1. Основным документом финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом является смета доходов и расходов Товарищества.

6.2. Смета доходов и расходов Товарищества включает в себя все возможные доходы, в том числе - взносы собственников помещений в многоквартирном доме на содержание, эксплуатацию, ремонт объектов общей собственности в многоквартирном доме; плату за найм, арендные платежи, сервитутные платежи, вознаграждение за доверительное управление и иные выплаты, а также все дотации государственной поддержки Товарищества из соответствующих бюджетов и иные доходы.

6.3. Смета доходов и расходов Товарищества включает в себя расходы Товарищества по управлению многоквартирным домом, управлению отдельными частями многоквартирного дома (жилыми и нежилыми помещениями, и другими объектами), в том числе, вознаграждение правлению и председателю правления Товарищества, а также управляющей компании, управляющему, иные расходы на зарплату, расходы по содержанию, эксплуатации, коммунальному обслуживанию многоквартирного дома, текущему и капитальному ремонту и т.п.; расходы на охрану, озеленение территории, вывоз мусора, и дополнительные (сервисные) услуги и иные расходы.

6.4. Смета доходов и расходов Товарищества утверждается не реже одного раза в год на общем собрании членов Товарищества.

6.5. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения может определяться договором Товарищества с организацией, осуществляющей обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме либо иным способом в порядке, установленном решением правления Товарищества.

## **7. Изменение границ недвижимого имущества**

7.1. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленного письменно. Собственники помещения в многоквартирном доме не вправе производить переустройство или перепланировку, если таковые нарушают структурную целостность или систему механического и электрического оборудования здания или его части.

7.2. Указанные действия собственник помещения многоквартирного дома вправе осуществлять только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства, а также в соответствии с Законом города Москвы «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы».

## **8. Членство в Товариществе**

8.1. Членами Товарищества могут быть граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, достигшие возраста восемнадцати лет, а также юридические лица, имеющие в собственности жилые и (или) нежилые помещения. Вступление в члены Товарищества осуществляется на добровольной основе.

8.2. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

8.3. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества не освобождает его от бремени несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих ему помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг. Данные собственники помещений многоквартирного дома обязаны заключить с Товариществом договор о передаче прав по управлению общим имуществом многоквартирного дома и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту.

8.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества, прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме, в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, или по иным основаниям.

8.5. Член Товарищества вправе, с учетом требований законодательства и Устава, использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях владения, пользования и, в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации пределах, распоряжения этим имуществом.

8.6. Реестр членов Товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

8.7. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

## **9. Права Товарищества**

9.1. Товарищество имеет право:

9.1.1. 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.

9.1.2. 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.

9.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения многоквартирного дома в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

9.1.4. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

9.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в многоквартирном доме.

9.1.6. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

9.1.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги

9.1.8. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

9.1.9. Содействовать страхованию имущества и объектов общей собственности в многоквартирном доме.

9.1.10. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

9.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

9.1.12. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

9.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, по решению общего собрания членов Товарищества Товарищество вправе:

9.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.3. 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.

9.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

9.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

9.3. 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.

9.4. 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.

## **10. Обязанности Товарищества**

10.1. Товарищество обязано:

10.1.1. Обеспечивать выполнение требований положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава Товарищества.

10.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

10.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, обязательства по договору.

10.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

10.1.5. 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.



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

10.1.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

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

10.1.9. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

10.1.10. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах, заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

10.1.11. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в многоквартирном доме, распределения между собственниками помещений в многоквартирном доме издержек по содержанию и ремонту общего имущества дома.

10.1.12. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

10.1.13. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками помещений в многоквартирном доме общим имуществом дома.

10.1.14. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **11. Права членов Товарищества**

11.1. Член Товарищества имеет право:

11.1.1. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

11.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранными в органы управления Товарищества.

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

11.1.4. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества

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

11.1.6. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

11.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке.

11.1.8. Обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов Товарищества, а также решений правления и иных органов Товарищества.

11.1.9. Добровольно выходить из Товарищества, с одновременным заключением с Товариществом договора о передаче прав по управлению общим имуществом многоквартирного дома и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту.

11.1.10. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений, одновременно со своей долей в общем имуществе в многоквартирном доме.

11.1.11. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и/или нежилую площадь, в том числе Товариществу.

11.1.12. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

## **12. Обязанности членов Товарищества**

12.1. Член Товарищества обязан:

12.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества, правила проживания в многоквартирном доме и другие акты, принятые органами управления Товариществом.

12.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

12.1.3. Нести бремя содержания собственности и бремя ответственности за нарушение, 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 и специальные взносы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

12.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/ или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

12.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

12.1.6. Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

12.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/ или нежилого помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

12.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме 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 договором найма, аренды.

12.1.9. Не нарушать права членов Товарищества.

12.1.10. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

12.1.11. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

12.1.12. Соблюдать требования настоящего Устава.

12.1.13. Заключить договор о передаче прав по управлению общим имуществом многоквартирного дома и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и его ремонту в случае выхода из Товарищества.

12.1.14. Предоставлять информацию Товариществу об обременениях принадлежащего ему недвижимого имущества.

12.1.15. Информировать Товарищество в письменной форме об изменениях функционального назначения принадлежащих ему нежилых помещений.

12.1.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

### **13. Органы управления и контроля Товарищества.**

13.1. Органами управления Товарищества являются:

13.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

13.1.2. Правление Товарищества.

13.2. Высшим органом управления Товариществом является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

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

### **14. Общее собрание членов Товарищества**

14.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

14.2. Уведомление (объявление) о проведении общего собрания членов Товарищества размещается на доске объявлений в подъезде дома. Уведомление (объявление) размещается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении (объявлении) о проведении общего собрания указываются:

14.2.1. По чьей инициативе созывается общее собрание;

14.2.2. Место и время проведения собрания;

14.2.3. Повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

14.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

14.4. Правомочия общего собрания членов Товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьёй 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания членов Товарищества, по вопросам, отнесённым Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации принимается не менее, чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества и их представителей, принявших участие в собрании.

14.5. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

14.6. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование). Принявшими участие в общем собрании членами Товарищества считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приёма, указанного в

сообщении о проведении общего собрания. В решении принявшего члена Товарищества или его представителя должны быть указаны:

14.6.1. Сведения о лице, принявшем участие в голосовании;

14.6.2. Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;

14.6.3. Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

14.7. Решения общих собраний членов Товарищества оформляются протоколом.

14.8. Решение общего собрания Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе тех, которые, не зависимо от причин, не принимали участия в голосовании.

14.9. Решение общего собрания Товарищества доводится до сведения отсутствующих на общем собрании членов и в течение десяти дней после даты его принятия.

14.10. Член Товарищества вправе обжаловать в суде решения общего собрания его членов или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы члена Товарищества, в течение шести месяцев со дня принятия решения либо со дня, когда член Товарищества узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

14.11. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

14.11.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава товарищества в новой редакции.

14.11.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

14.11.3. Избрание членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

14.11.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

14.11.5. 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.

14.11.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

14.11.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

14.11.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

14.11.9. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

14.11.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.

14.11.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

14.11.12. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

14.11.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит 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.

14.11.14. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества.

14.11.15. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

14.9. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления Товарищества.

14.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, в соответствии с п.п. 14.11.2, п.п. 14.11.6, п.п.14.11.7 решение принимается не меньше 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.

14.11. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения для проведения общего собрания собственников в форме заочного голосования (для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений, решений, принятых общим собранием собственников помещений, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений, для размещения электронных образов решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений) используется система или иная информационная система.

## **15. Правление Товарищества**

15.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

15.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов Товарищества в количестве 5 (пяти) человек.

15.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании членов Товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения в письменной форме заблаговременно до проведения собрания, созываемого с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам Товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Правление Товарищества может утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему Уставу. Правление избирает из своего состава председателя правления Товарищества.

15.4. 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. 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.

15.5. В компетенцию правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

15.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

15.5.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

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

15.5.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

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

15.5.6. Избрание из своего состава председателя, его заместителя.

15.5.7. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

15.5.9. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

15.5.10. Подбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества; подбор кандидатуры управляющего и контроль за их деятельностью.

15.5.11. Принятие решения об использовании резервного фонда Товарищества на непредвиденные нужды.

15.5.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

15.6. Заседание правления созывается его председателем.

15.7. Первое заседание вновь избранного правления Товарищества проводится не позднее 15 календарных дней после проведения общего собрания членов Товарищества.

15.8. Заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, то уведомления о них должны направляться каждому члену правления по указанной им электронной почте или вручаться лично, не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества и собственники имеют право свободно посещать любые заседания правления Товарищества.

15.9. Заседание правления Товарищества правомочно принимать решения, если на нем присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

15.10. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции полностью или частично управляющей организации.

15.11. Правление может распоряжаться средствами Товарищества с превышением расходов, предусмотренных сметой доходов и расходов Товарищества (финансовым планом) на соответствующий год, только в чрезвычайных ситуациях и только с согласия ревизионной комиссии (ревизора).

## **16. Председатель правления**

16.1. Председатель правления избирается на срок не более двух лет. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Избрание, переизбрание председателя и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется решением правления Товарищества.

16.2. К компетенции председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

16.3. Председатель правления, при несогласии с решением правления, вправе обжаловать данное решение на общем собрании членов Товарищества либо в суде.

16.4. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

16.4.1. Созывает заседания правления Товарищества.

16.4.2. Обеспечивает выполнение решений правления Товарищества.

16.4.3. Ведет общее собрание членов Товарищества.

16.4.4. Имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

16.4.5. Председательствует на заседаниях правления Товарищества и общем собрании членов Товарищества.

16.4.6. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества

16.4.7. Подписывает от имени Товарищества другие документы и протоколы заседания правления.

16.4.8. На основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества.

16.4.9. Выдает доверенности, в том числе с правом передоверия.

16.4.10. 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, иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

16.4.11. После согласования правлением утверждает внутренние документы Товарищества, принятие которых на общем собрании членов Товарищества не предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

16.4.12. Осуществляет представительство от имени Товарищества без специальной доверенности в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях.

16.5. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

16.6. Решением правления из числа членов правления может назначаться заместитель председателя правления для ведения общего собрания членов Товарищества в случае временного отсутствия председателя правления.

## **17. Ревизионная комиссия (ревизор)**

17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

17.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

17.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

17.3.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год, а также осуществляет контроль за деятельностью председателя и членов правления.

17.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

17.3.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов Товарищества.

17.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение своих обязанностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом Товарищества.

17.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

17.6.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления Товарищества, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность Товарищества, состояние его имущества.

17.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), по решению общего собрания членов Товарищества.

17.6.3. Отчитываться в результатах ревизии перед общим собранием членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

17.6.4. Докладывать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.

17.6.5. Осуществлять контроль над своевременным рассмотрением правлением Товарищества и председателем данного правления заявлений членов Товарищества.

17.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления Товарищества и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

## **18. Прекращение деятельности Товарищества**

18.1. Реорганизация Товарищества осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

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

18.4. Порядок ликвидации Товарищества:

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

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



## **19. Ведение делопроизводства в Товариществе**

19.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь такого собрания. Данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

19.2. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества подписывает соответственно председатель правления и председатель ревизионной комиссии (ревизор); данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

19.3. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

## **20. Страхование имущества Товариществом**

20.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

20.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своего недвижимого имущества самостоятельно.

## **21. Заключительные положения**

21.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

21.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить законодательным актам Российской Федерации и г. Москвы и подлежат государственной регистрации.