

Учредительный документ юридического лица	
ОГРН	1197925009887
представлен при внесении в ЕГРЮЛ вышел от	"3" июня 2019
за ГРН	
РАЙОНАЛЬНИК	ИФНС по
ЛЕНИНСКОМУ РАЙОНУ	
Г. УЛЬЯНОВСКА	
БАРГАЕВ Т.Р.	
<small>(подпись уполномоченного лица)</small>	
<small>(фамилия, имя, отчество уполномоченного лица)</small>	

РАЙОНАЛЬНИК ИФНС по  
ЛЕНИНСКОМУ РАЙОНУ  
Г. УЛЬЯНОВСКА  
БАРГАЕВ Т.Р.



**УТВЕРЖДЕН**

Протоколом №1  
общего собрания собственников помещений  
многоквартирного жилого дома,  
расположенного по адресу: город  
Ульяновск, улица Самарская, дом № 11  
от « 15 » мая 2019 г.

# УСТАВ

## Товарищества собственников недвижимости «Самарская,11»

город Ульяновск

2019 год

ДОКУМЕНТ СООТВЕТСТВУЕТ  
СОДЕРЖАНИЮ  
ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА



6247b521f5994498b1515454ec1098c3

## 1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости "Самарская,11", далее именуемое «Товарищество», является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном многоквартирном доме, а также для иных целей владения, пользования и распоряжения общим имуществом.
- 1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:  
– Товарищество собственников недвижимости «Самарская,11»;  
– ТСН «Самарская,11».
- 1.3. Место нахождения Товарищества:  
Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Самарская, д. № 11, квартира 2
- 1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 1.5. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания членов товарищества используются для оплаты общих расходов в соответствии со сметой Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.
- 1.7. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.
- 1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.
- 1.9. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.  
Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.10. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.



## 2. Предмет, цели и виды деятельности товарищества

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

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

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение совместного использования общего имущества;
- 2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 3) финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;
- 6) содержание и благоустройство прилегающей территории;
- 7) текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;
- 8) строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- 9) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 10) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 11) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- 12) ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- 13) осуществление других видов деятельности, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству РФ.

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

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 настоящим Уставом или решением Общего собрания.

## 3. Права и обязанности Товарищества

### 3.1. Товарищество вправе:

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



предусмотрены законодательством;

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

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

8) нанимать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев помещений, Товарищество также вправе:

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

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;

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

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

3.3. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

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

3.5. Товарищество обязано:

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

2) осуществлять управление общим имуществом;

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4) обеспечивать выполнение всеми собственниками и владельцами помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

6) 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 или препятствующих этому;

7) представлять законные интересы собственников помещений, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

8) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

9) вести реестр членов Товарищества.



#### 4. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

4.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), а также крыши, ограждающие несущие конструкции данного дома (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции данного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящееся в данном многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», иные объекты предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования,



пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством РФ, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

4.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСН, путем его реконструкции или модернизации.

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

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

## **5. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

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

5.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

5.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

### **5.4. Собственник помещения не вправе:**

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

## **6. Имущество Товарищества. Финансирование деятельности Товарищества**

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



6.2. Средства Товарищества собственников недвижимости состоят из:

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

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

По решению Общего собрания членов ТСН Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств использовать иным способом, утвержденным членами Товарищества.

6.4. Правление Товарищества собственников недвижимости имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

6.5. 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. Доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

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

6.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление многоквартирным домом, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются Председателем Правления или Управляющим в соответствии с годовым планом финансовой деятельности Товарищества.

6.9. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения платежей и взносов.

6.10. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов, которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

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



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

## **7. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

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

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

7.3. Товарищество осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

## **8. Порядок вступления в члены Товарищества, выход из него, взносы**

8.1. Членство в Товариществе собственников недвижимости возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников недвижимости.

8.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

8.3. Члены Товарищества собственников недвижимости обязаны предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, сведения об основаниях права собственности на занимаемое помещение, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

8.4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

8.5. Членство в товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности у члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.

8.6. При смерти гражданина, являющегося членом товарищества его правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента



возникновения у них права собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме.

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

## **9. Права членов товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости**

9.1. Права членов Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

**9.2. Член Товарищества имеет право:**

9.2.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

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

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

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

9.2.5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

9.2.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

9.2.7. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащим ему помещением.

9.2.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

9.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

**9.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений:**

9.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

9.3.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

2) реестром членов Товарищества;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов



Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;

8) технической документацией на многоквартирный дом, в котором создано Товарищество, и иными связанными с управлением данным домом документами;

9) иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

## 10. Обязанности и ответственность членов Товарищества

### 10.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества (Управляющего);
- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;
- 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 и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- обеспечивать доступ уполномоченным лицам в жилое и/или нежилое помещение 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 или владельцев помещений либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, пользующимися принадлежащим ему жилым и/или нежилым помещением в соответствии с договорами.

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

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует



произвести в течение двух предстоящих лет.

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

## **10. Органы управления Товарищества собственников недвижимости**

Органами управления Товарищества собственников недвижимости являются:

- общее собрание членов Товарищества,
- правление Товарищества.

## **11. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости**

11.1 Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

11.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных Уставом Товарищества, также Председателя Правления Товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годовой сметы содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такой сметы;
- 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 распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.3 Уставом Товарищества собственников недвижимости к компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.



11.4. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

## 12. Порядок проведения и организации общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости

12.1. Уведомление (сообщение) о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости размещается в общедоступном месте, определенном Правлением Товарищества, в каждом из подъездов многоквартирного дома, на специально предусмотренном стенде (далее – «официальное место»). Уведомление размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное собрание, заочное голосование, очно-заочное);
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

12.3. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов.

12.4. Решения Общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции Общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества:

- 1) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 2) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 3) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 4) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;
- 5) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 6) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

12.5. Решения общего собрания членов ТСН оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарем собрания и хранятся в соответствии с решением Общего собрания членов ТСН.



12.6. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости ведет Председатель Правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

12.7. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование), путем заочного голосования (опросным путем) – передаче в место или по адресу, указанному в уведомлении о проведении собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по поставленным на голосование вопросам.

12.8. Принявшим участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема. Срок для передачи решений, место передачи решений по вопросам повестки собрания, указываются в уведомлении о проведении собрания.

12.9. Общее собрание членов Товарищества может проводиться посредством очно-заочного голосования.

12.10. Об избранной форме проведения собрания указывается в уведомлении.

12.11. Бюллетени для голосования (иные документы, выражающее решение собственников, относительно повестки дня общего собрания) выдаются собственникам путём раздачи их в почтовые ящики.

12.12. Сведения об итогах проведенного собрания и принятых решениях, вывешиваются в «официальном месте», и являются официальным уведомлением всех членов Товарищества собственников недвижимости о принятых решениях.

12.13. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади помещений, принадлежащих члену Товарищества.

12.14. 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.

### **13. Правление Товарищества собственников недвижимости**

13.1. Правление Товарищества является исполнительным органом управления Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества, осуществляющим руководство деятельностью Товарищества.

13.1.1. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, имеющее в собственности не менее 10% от общей площади дома, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

13.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам и действуют до последующего переизбрания. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме.



13.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

13.5. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

**13.6. В обязанности Правления Товарищества входят:**

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;
- 6) заключение договоров на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

13.8. Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в форме заседаний. На заседаниях правления рассматриваются вопросы, предложенные председателем правления Товарищества или любым членом правления.

13.8.1. Подготовку и организацию заседания правления обеспечивает председатель правления.

Заседания правления Товарищества созываются председателем правления не реже одного раза в три месяца. Первое заседание правления Товарищества созывается в течение 10 дней со дня избрания правления.

13.8.2. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствует не менее, чем 50 процентов общего числа членов правления. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании и оформляются протоколом заседания правления.

13.8.3. Обязанность организовать ведение протокола заседания правления возлагается на председателя правления Товарищества.

13.8.4. Протокол заседания правления должен содержать сведения:

- о месте и времени проведения заседания;
- об общем количестве членов правления и количестве его членов, присутствующих на заседании;
- о секретаре заседания, если он избирался;
- о вопросах, рассматриваемых на заседании;
- о выступивших на заседании лицах и основных положениях их выступлений;
- о решениях, принятых правлением, и итогах голосования по каждому вопросу.

13.8.5. Протокол заседания правления должен быть надлежащим образом оформлен не позднее следующего дня после закрытия заседания.



13.8.6. Протокол подписывается председателем правления и удостоверяется круглой печатью Товарищества и подшиваются в книгу протоколов, которая должна представляться члену Товарищества по письменному заявлению для ознакомления. Книга протоколов хранится у Председателя правления.

По письменному заявлению любого члена Товарищества ему выдаются выписки из книги протоколов, удостоверенные подписью председателя правления и печатью Товарищества.

13.9. Решения правления Товарищества обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и сотрудниками, заключившими с Товариществом трудовые договоры.

#### **14. Председатель правления Товарищества**

14.1. Председатель правления Товарищества избирается правлением на срок равный двум календарным годам или до следующего переизбрания.

14.2. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

14.3. 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 распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

14.3. На основании решения правления Товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

14.4. Председатель правления Товарищества на основании решений Правления Товарищества о найме сотрудников для обслуживания многоквартирного дома и увольнении их, заключает и расторгает трудовые договоры с указанными сотрудниками, а также выступает от имени Товарищества в других трудовых отношениях с сотрудниками, с правом подписания трудовых договоров.

14.5. На основании решения Правления, для осуществления повседневного управления деятельностью Товарищества, может быть привлечено физическое лицо, не являющееся собственником помещения в многоквартирном доме на должность - Управляющего.

#### **15. Управляющий Товарищества.**

15.1. Управляющий Товарищества - это физическое лицо, на которого возлагаются все текущие административные и управленческие функции по организации работы Товарищества, которое может обладать статусом индивидуального предпринимателя, а может и не иметь такового.

15.2. Привлечение и утверждение кандидатуры Управляющего относится к компетенции Правления Товарищества.

15.3. Управляющий привлекается для работы на основании трудового договора, заключаемого председателем правления Товарищества.



- 15.4. Полномочия Управляющего оформляются доверенностью.
- 15.5. Управляющий может принимать участие в заседаниях правления Товарищества, в общих собраниях членов Товарищества без права голоса.
- 15.6. Управляющий отчитывается о своей деятельности перед членами правления Товарищества не реже одного раза в год. Отчет о деятельности Управляющего может быть предоставлен по требованию Председателя правления Товарищества и рассматривается на правлении.

**16. Ревизионная комиссия (ревизор)**

- 16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.
- 16.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:
  - 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
  - 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
  - 3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
  - 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- 16.4. В случае отсутствия кандидатур, Правление Товарищества вправе провести внешний аудит финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

**17. Прекращение деятельности Товарищества.  
Реорганизация и ликвидация товарищества**

- 17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликвидации.
- 17.2. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством России.  
При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.
- 17.3. Товарищество может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Товарищество считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего жилищного или жилищно-строительного кооператива.
- 17.4. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.  
Общее собрание собственников помещений обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников недвижимости.



17.5. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.

### 18. Заключительные положения

18.1. Настоящий Устав утверждается общим собранием собственников помещений и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

18.2. Изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

18.3. Настоящий устав составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу.

18.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками помещений пропорционально площади принадлежащих им помещений.

18.5. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, которые могут иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями действующего законодательства Российской Федерации.



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на 17 листах.

Начальник  
ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска

Баргаев Т.Р.



ДОКУМЕНТ СООТВЕТСТВУЕТ  
СОДЕРЖАНИЮ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА

ИФНС России по Ленинскому району  
г. Ульяновска

Начальник ИФНС по  
ЛЕНИНСКОМУ РАЙОНУ  
г. УЛЬЯНОВСКА  
БАРГАЕВ Т.Р. (полностью, фамилия)

(подпись) \_\_\_\_\_