

«УТВЕРЖДЁН»
Общим собранием учредителей
товарищества собственников
недвижимости
Протокол № 1
от « 21 » Января 2017 г.

УСТАВ

Товарищества собственников
недвижимости
«Дом у Дендрария»

Город Сочи

2017 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости, далее именуемое Товарищество, является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме № 7 по ул. Яна Фабрициуса города Сочи Краснодарского края для завершения строительства указанного многоквартирного дома, совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставлению коммунальных услуг, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения, и настоящим Уставом.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

Полное наименование - Товарищество собственников недвижимости «В многоквартирном жилом доме – Доме у Дендрария»; краткое наименование - ТСН «Дом у Дендрария».

1.3. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: г. Сочи Краснодарского края, ул. Яна Фабрициуса, дом № 7 пом.2

1.4. 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.

1.5. 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, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.6. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую предмету и целям деятельности Товарищества. Товарищество не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяет полученную прибыль между своими членами.

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

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

2. Предмет и цели деятельности Товарищества

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества (вещей), в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом, а также завершение строительства указанного

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

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в доме;
- 3) сдача в аренду, в наём части общего имущества в доме;
- 4) 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;
- 5) оформление прав на объекты недвижимости;
- 6) охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;
- 7) содержание и благоустройство прилегающей территории;
- 8) текущий или капитальный ремонт общего имущества в доме;
- 9) строительство и реконструкция совместно используемых объектов недвижимости;
- 10) представление интересов собственников помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 11) консультирование собственников помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 12) передача в аренду и/или иного использование общего имущества (помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории);
- 13) ведение реестра собственников недвижимости;
- 14) **осуществление других видов деятельности, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству РФ.**

3. Права Товарищества

3.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом дома и иные договора, обеспечивающие управление в доме, в том числе содержание и ремонт общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом и Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений и оказывать им услуги на возмездной основе;
- 5) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 6) привлекать кредиты на решение вопросов, связанных с управлением общим имуществом в пределах стоимости общего имущества;
- 7) передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;

9) осуществлять права и исполнять обязанности работодателя, предусмотренные трудовым законодательством Российской Федерации;

10) создать объединение товариществ собственников недвижимости для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

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

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

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

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

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

5) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности;

6) заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

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

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество обязано:

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

2) осуществлять управление общим имуществом;

3) заключать договоры по содержанию и ремонту общего имущества с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества;

4) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

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

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

8) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом или препятствующих этому;

9) представлять законные интересы собственников помещений в органах государственной власти и местных органах самоуправления, ресурсоснабжающих и других организациях, судебных инстанциях, в отношениях с третьими лицами;

10) вести реестр членов Товарищества;

11) представлять в органы государственного жилищного надзора consultantplus://offline/ref=57AE1CDFAE6C2E52C74AC8869E37F1043D3E4CFF5329E99406602E7FAE4A6121DB41D2EDe9p1N копии решений и протоколов общего собрания собственников, в том числе изменений, внесённых в устав Товарищества.

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме:

1) не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта;

2) технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

3) крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

4) 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 многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

5) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

6) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома;

7) коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;

12) грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

13) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

5.4. 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 граждан и юридических лиц.

5.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. 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.

5.6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения.

5.7. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Доля собственника помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

5.8. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

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

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

6.3. При переходе права собственности на помещение в 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.

6.4. 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 доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

7. Средства и имущество Товарищества

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

7.2. Средства Товарищества состоят из:

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

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

7.4. 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.

7.5. Члены Товарищества и собственники помещений вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается правлением.

7.6. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается правлением Товарищества.

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

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

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

8.3. Неиспользование собственником помещения принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

9. Членство в Товариществе

9.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

9.2 Членами Товарищества являются собственники помещений, участвовавшие в учреждении Товарищества (учредители).

9.3. Лица, приобретающие недвижимость в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.

9.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме.

9.5. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество.

9.6. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания членов Товарищества.

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

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

9.9. В случаях ликвидации или реорганизации юридического лица – члена Товарищества, либо смерти гражданина - члена Товарищества, их правопреемники приобретают право на вступление в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на соответствующее помещение и долю в общем имуществе собственников помещений в доме. Вступительный взнос правопреемники (наследники) и приобретатели имущества члена Товарищества по договору не оплачивают.

10. Права членов Товарищества и собственников помещений

10.1. Член Товарищества имеет право:

1) Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленную в установленном порядке доверенность, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;

3) участвовать в голосовании по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества;

4) 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;

5) обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества с нарушением требований Жилищного кодекса и Устава Товарищества;

6) получать от правления, председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

7) присутствовать на заседаниях правления Товарищества;

8) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

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

10.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений также имеют право:

1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества и органов управления Товариществом, осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ и другими законодательными актами и нормативными документами;

2) производить отчуждение принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе собственников помещений в доме;

3) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

4) производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества;

5) обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества с нарушением требований Жилищного кодекса и Устава Товарищества.

10.4. Члены Товарищества и другие собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

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

2) реестром членов Товарищества;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметами доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями;

4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

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

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

7) документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) технической документацией на дом и иными связанными с управлением данным домом документами;

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

10.5. Члены Товарищества и другие собственники помещений в многоквартирном доме

имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

10.6. Члены Товарищества и другие собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размеру обязательных платежей и взносов, в том числе и в судебном порядке.

10.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

11. Обязанности и ответственность членов Товарищества и собственников помещений

11.1. Член Товарищества обязан:

- 1) принимать участие в работе общего собрания членов Товарищества;
- 2) своевременно и в полном объеме оплачивать обязательные платежи и взносы, установленные общим собранием членов Товарищества;
- 3) предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении;
- 4) выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя правления Товарищества;
- 5) нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов.

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

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

11.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений также обязаны:

- 1) соблюдать жилищное законодательство, правила проживания в многоквартирном доме, а также настоящий устав и решения органов управления Товарищества;
- 2) использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- 3) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- 4) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы

и правила содержания принадлежащего ему помещения, а также многоквартирного дома и придомовой территории;

5) содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии, нести бремя содержания и ремонта помещения, находящегося в его собственности;

6) участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в доме;

7) своевременно и в полном размере производить оплату коммунальных платежей за предоставленные коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными между поставщиками коммунальных услуг и Товариществом (ЖКУ, отопление, ГВС, электроснабжение и иные услуги) в размерах и порядке, установленные решением правления Товарищества;

8) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников недвижимости либо общему имуществу дома им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися его имуществом в соответствии с заключенными собственником договорами;

9) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

10) обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу либо имуществу собственника помещений;

11) исполнять другие обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

11.4. Собственник помещения, 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.

11.5. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в доме.

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

11.7. При переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт дома.

11.8. Решения Общего собрания членов Товарищества в доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений дома.

12. Органы управления Товарищества

Органами управления Товарищества собственников жилья являются Общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

13. Общее собрание членов Товарищества

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

13.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, а также председателя правления Товарищества, в случае досрочного прекращения полномочий предыдущего председателя правления по мотивам недоверия;
- 4) досрочное прекращение полномочий членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), председателя правления Товарищества;
- 5) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
- 6) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 7) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- 8) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 9) установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;
- 10) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в доме, отчета о выполнении такого плана;
- 11) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 12) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание дома, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 14) принятие решений о капитальном и текущем ремонтах общего имущества в доме;
- 15) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 16) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

17) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в доме;

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

19) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

20) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт;

21) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе введение ограничений пользования им;

22) принятие решений о пользовании общим имуществом в доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество в доме;

23) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования;

24) принятие решений об определении лиц, которые от имени членов Товарищества уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования (администратор собрания);

25) принятие решения о порядке приема администратором сообщений о проведении общих собраний, решений членов Товарищества, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания в форме заочного голосования с использованием системы;

26) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания;

27) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

13.4 Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании.

13.5. Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

13.6. Решения о:

1) размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;

2) реконструкции дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества, об использовании фонда капитального ремонта; о получении Товариществом кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в доме;

3) об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества, об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

4) о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе введение ограничений пользования им;

5) о пользовании общим имуществом иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество;

6) об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

7) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

8) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

9) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.7. Уставом Товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

13.8. общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

13.9. Решение общего собрания собственников помещений, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ и уставом Товарищества порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

13.10. общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

13.11. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов Товарищества, не могут быть решены правлением Товарищества или председателем правления Товарищества. Решения исполнительных органов Товарищества, принятые с нарушением данного правила, не влекут юридических последствий для Товарищества, членов Товарищества и третьих лиц.

14. Порядок проведения и организации общего собрания членов Товарищества

14.1. общее собрание членов Товарищества может проводиться посредством:

- 1) очного голосования (совместного присутствия членов Товарищества);
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ);
- 3) очно-заочного голосования.

14.2. общее собрание проводится ежегодно в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

- 14.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нём приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.
- 14.4. Инициатор собрания уведомляет членов Товарищества о проведении собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. Сообщение о проведении собрания направляется каждому члену Товарищества заказным письмом или по электронной почте через сеть «Интернет», либо вручается каждому члену Товарищества под роспись, либо размещается в помещении дома в доступном для всех собственников месте или иным способом в письменной форме.
- 14.5. Члены Товарищества, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов, через правление Товарищества вправе инициировать проведение внеочередного Общего собрания.
- 14.6. Правом голосования на Общем собрании обладают члены Товарищества и осуществляется ими как лично, так и через своего представителя.
- 14.7. Представитель члена Товарищества на Общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на составленной в письменной форме доверенности на голосование, оформленной в соответствии с действующим законодательством.
- 14.8. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.
- 14.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в доме.
- 14.10. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов на Общем собрании Товарищества.
- 14.11. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов правления Товарищества. Для ведения протокола Общего собрания членов Товарищества избирается секретарь собрания.
- 14.12. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются письменными протоколами, которые являются официальными документами, подписываются председателем собрания и секретарем собрания, и хранятся в правлении Товарищества.
- 14.13. Копии решений и протоколов Общего собрания собственников помещений представляются лицом, по инициативе которого было созвано Общее собрание, в правление Товарищества не позднее чем через десять дней после проведения Общего собрания собственников помещений.
- 14.14. Копии решений и протоколов Общего собрания направляются в уполномоченные органы, осуществляющие государственный жилищный надзор в течение пяти дней с

момента получения Товариществом таких копий от лиц, по инициативе которого было созвано Общее собрание.

14.15. Проведение общего собрания собственников помещений посредством очно-заочного голосования, предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания собственников помещений в доме.

14.16. Принявшими участие в Общем собрании собственников помещений, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема.

15. Правление Товарищества

15.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетно Общему собранию Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества.

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

15.3. 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.

15.4. Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

15.5. Правление Товарищества в составе 7 человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

15.6. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

15.7. Председатель правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания правления Товарищества.

15.8. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие более пятидесяти процентов членов правления. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения правления Товарищества оформляются протоколами.

15.9. Заседание правления Товарищества может происходить с использованием аудио-видео конференц связи, электронной почты сети Интернет. В этом случае в протоколе указывается способ проведения заседания.

15.10. Протоколы заседания правления подписываются председателем правления и удостоверяются круглой печатью Товарищества.

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

16. Обязанности правления Товарищества

16.1. В обязанности правления Товарищества входит:

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

17. Председатель правления Товарищества

17.1. Председатель правления Товарищества избирается на 2 (два) года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать обязательные для исполнения указания и распоряжения всем лицам, которые занимают в Товариществе должности на основании трудовых договоров.

17.2. 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 входит обслуживание дома, положение об оплате их труда.

17.3. Председатель правления Товарищества на основании решений правления Товарищества о найме работников для обслуживания дома и увольнении их заключает и расторгает трудовые договоры с указанными работниками, а также выступает от имени Товарищества в других трудовых отношениях с работниками с правом подписания трудовых договоров и указаний, устанавливающих, изменяющих и прекращающих трудовые отношения.

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

17.5. Председатель правления не вправе подписывать договора, не одобренные большинством членов правления.

17.6. Председатель правления доводит до сведения всех собственников помещений решения Общего собрания собственников помещений и членов Товарищества, правления Товарищества путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома в доступном для всех собственников месте, размещает в сети «Интернет» на сайте «Дом у Дендрария» не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

17.7. Председатель правления Товарищества не вправе единолично принимать решения, обязательные для членов Товарищества.

17.8. Председатель правления Товарищества не вправе осуществлять полномочия, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом к компетенции других органов Товарищества.

18. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

18.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года в составе 3-х человек. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

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

18.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности;

3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о размерах обязательных платежей и взносов;

4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;

5) вправе потребовать любой документ от правления, председателя правления, главного бухгалтера Товарищества и других лиц, занимающих руководящие должности в Товариществе;

6) созывает внеочередное Общее собрание членов Товарищества по результатам ревизии в случаях выявления угрозы интересам Товарищества и (или) его членов либо обнаружения злоупотреблений членов или председателя правления Товарищества;

18.4. Члены ревизионной комиссии (ревизор) несут ответственность в случаях ненадлежащего выполнения обязанностей, предусмотренных законодательством и настоящим уставом.

19. Реорганизация Товарищества собственников жилья

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

20. Ликвидация Товарищества

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

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

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

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

21. Заключительные положения

21.1 Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

21.2 Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на Общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на Общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

21.3. Настоящий Устав составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную силу.

21..4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между учредителями Товарищества пропорционально площади принадлежащих им помещений.