

УТВЕРЖДЕН  
Протоколом №3  
Общего собрания  
Членов ТСЖ «На Филевской»  
от «30» апреля 2015 г.

**УСТАВ**  
**Некоммерческой организации**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«На Филевской»**  
**(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)**

Москва  
2015 г.

	Стр.
1. Общие положения.....	3
2. Цели и предмет деятельности.....	4
3. Права и обязанности Товарищества.....	6
4. Средства и имущество Товарищества. Общее имущество в многоквартирных домах.....	9
5. Правовое положение членов Товарищества.....	13
6. Органы управления Товарищества.....	15
7. Реорганизация и ликвидация Товарищества.....	20
8. Заключительные положения.....	21

## **1. Общие положения**

**1.1. Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья "НА ФИЛЕВСКОЙ"** (далее именуемое «Товарищество») создано по инициативе собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: 12143, г. Москва, ул. Звенигородская, д.8, корп.1,2 на общем земельном участке, с общими сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры (далее именуемые «многоквартирные дома»), решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах (протокол N 1 от 18 сентября 2001 г.), зарегистрировано Московской регистрационной палатой г. Москвы 29.10.2001 г. регистрационный номер 002.062.074, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 10.01.2003 г., ОГРН 1037739049622.

1.2. Товарищество действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, законодательством и правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирных домах для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

1.5. Полное наименование Товарищества на русском языке – Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «На Филевской».

Сокращенное наименование Товарищества- ТСЖ «На Филевской».

1.6. Местонахождение Товарищества: 121433, г. Москва, ул. Звенигородская, д.8, корп.1,2.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, бланки и другие реквизиты, может иметь свою эмблему и символику, зарегистрированную в установленном порядке.

1.9. Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права, соответствующие целям и предмету его деятельности, предусмотренным в настоящем Уставе, и нести связанные с этой деятельностью обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

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

Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.11. Товарищество представляет общие интересы собственников помещений в многоквартирных домах в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, перед третьими лицами.

1.12. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям.

1.13. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законом, Товарищество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

## **2. Цели и предмет деятельности Товарищества**

2.1. Товарищество создается в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

Управление многоквартирными домами, осуществляемое Товариществом, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таких домах.

### **2.2. Предметом деятельности Товарищества является:**

2.2.1. Содержание многоквартирных домов, включающее в себя комплекс работ и услуг по Техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям зданий сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения и техническому надзору за их состоянием,

2.2.2. Технический надзор за состоянием общего имущества многоквартирных домов (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний.

2.2.3. Сезонная эксплуатация зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения многоквартирных домов - содержание и ремонт зданий сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения, обеспечивающее оказание жилищно-коммунальных услуг в различные периоды года - зимний (осенне-зимний) и летний (весенне-летний) периоды сезонной эксплуатации; выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) в соответствии с установленными требованиями.

2.2.4. Аварийное обслуживание зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения – комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий необходимых для жизнеобеспечения и безопасности жителей

2,2,5. Санитарная уборка и очистка общего имущества многоквартирных домов (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий.

2.2.6. Содержание и уход за зелёными насаждениями придомовых территорий – посев газонов, устройство цветников, дорожек и площадок, подготовка участков для озеленения, заготовка, посадка деревьев и кустарников, а так же уход за ними на придомовых территориях

2.2.7. Ремонт зданий многоквартирных домов, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения – комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности зданий (сооружений, оборудования, коммуникация, объектов жилищно-коммунального назначения), и восстановлению их ресурсу или ресурса их составных частей.

2.2.8. Текущий ремонт зданий многоквартирных домов, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения – ремонт выполняемый для восстановления исправности или работоспособности зданий (сооружений, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления их ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объёме, установленном нормативной и технической документацией.

2.2.9. Капитальный ремонт зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения - ремонт, выполняемый для восстановления ресурса зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения с заменой или восстановлением любых составных частей, включая базовые.

2.2.10. Техническое обслуживание зданий многоквартирных домов, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения - комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения при использовании по назначению, ожидании, хранении и транспортировании.

2.2.11. Реконструкция зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения - комплекс операций по переустройству действующих зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения в целях повышения технического уровня, улучшения технико-экономических показателей, условий эксплуатации и охраны окружающей среды.

2.2.12. Диспетчерское обслуживание многоквартирных домов - комплекс операций по приему, регистрации, учету заявок на оказание жилищно-коммунальных услуг и контролю за их исполнением.

2.2.13. Предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах - надежное и устойчивое обеспечение холодной и горячей водой, "электрической энергией, отоплением, отведение сточных вод в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями.

2.2.14. Обеспечение вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с санитарными нормами и правилами.

2.2.15. Инженерная защита придомовых территорий - содержание и ремонт водоотводных и дренажных систем, сооружений и средств защиты инженерных коммуникаций.

2.2.16. Монтаж, ремонт, техническое обслуживание средств обеспечения пожарной безопасности зданий (сооружений) - оборудования, приборов и коммуникаций, систем противопожарной защиты зданий сооружений.

- 2.2.17. Обеспечение охраны комплекса недвижимого имущества в многоквартирных домах, безопасных условий проживания и пользования помещениями.
- 2.2.18. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах.
- 2.2.19. Осуществление функций заказчика на работы и услуги по эксплуатации, ремонту, строительству и реконструкции помещений, зданий и сооружений, оборудования многоквартирных
- 2.2.20. Обеспечение соблюдения собственниками помещений и лицами, пользующимся помещениями в многоквартирных домах, Правил пользования и содержания жилых помещений, утверждаемых постановлением Правительства Российской Федерации, правил пользования местами общего пользования придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества.
- 2.2.21. Обеспечение своевременной оплаты коммунальных и иных услуг, платежей, связанных с эксплуатацией и коммунальным обслуживанием многоквартирных домов.
- 2.2.22. Выполнение дополнительных работ (сантехнических, электромонтажных, столярных, стекольных, отделочных работ), выполняемых по заказам и за счет средств собственников помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах.
- 2.2.23. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме входящего в состав комплекса многоквартирных домов, с согласия всех собственников помещений в многоквартирных домах.
- 2.2.24. Представление и защита общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.
- 2.2.25. Осуществление хозяйственной деятельности исключительно для достижения целей, в которых создано Товарищество.
- 2.2.26. Осуществление всех иных видов деятельности, функций и обязанностей в сфере жилищно-коммунального обслуживания, возложенных действующим законодательством на организации, осуществляющие управление многоквартирными домами.

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

#### **3.1. Товарищество вправе:**

- 3.1.1. Определять порядок управления, обслуживания и ремонта многоквартирных домов, заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия по управлению комплексом недвижимого имущества многоквартирных домов, заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества с физическими или юридическими лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.
- 3.1.2. Организовать Дирекцию для обеспечения управления, содержания и эксплуатации многоквартирных домов, пользующуюся расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензий на

соответствующие виды деятельности. В этом случае Товарищество наделяется правами жилищно-коммунальной организации.

3.1.3. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

3.1.4. На основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

3.1.5. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

3.1.6. Получать кредиты в банках и иных кредитных организациях.

3.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать, передавать в залог имущество, принадлежащее Товариществу,

3.1.8. Заключать договоры управления многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами Товарищества.

Заключать договоры с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами Товарищества, о содержании и ремонте принадлежащих им на праве собственности жилых и нежилых помещений.

3.1.9. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

3.1.10. Выполнять, по заказам и за счет средств собственников помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, дополнительные работы и предоставлять им услуги.

3.1.11. С согласия всех собственников помещений в многоквартирных домах, Товарищество вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах; надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.

3.1.12. С согласия всех собственников помещений в многоквартирных домах Товарищество вправе получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения, хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации; осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков

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

3.1.14. Товарищество вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в

многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.1.15. Товарищество может войти в объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

3.1.16. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

### **3.2. Товарищество обязано:**

3.2.1. Выполнять требования Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации и города Москвы, а также Устава Товарищества.

3.2.2. На основании решения общего собрания членов Товарищества о передаче на конкурсной основе функций управления многоквартирными домами управляющей организации организовать и провести конкурс по определению управляющей компании, заключить с победителем конкурса договор управления многоквартирными домами.

3.2.3. При принятии решения общего собрания членов Товарищества об осуществлении управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах и эксплуатации этого комплекса Товариществом, обеспечить своими силами и силами привлеченных третьих лиц осуществление квалифицированного управления многоквартирными домами, их содержание, эксплуатацию и коммунальное обслуживание в соответствии с установленными требованиями законодательства, стандартами, нормами и правилами.

Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав многоквартирных домов, в соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

3.2.4. Предоставлять услуги членам Товарищества по содержанию и ремонту принадлежащих им на уставе собственности жилых и нежилых помещений.

3.2.5. Заключать в порядке, предусмотренном законодательством, договоры с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами Товарищества, договоры управления многоквартирным домом, договоры о содержании и ремонте принадлежащих им на праве собственности и нежилых помещений.

3.2.6. Исполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязанности по уплате обязательных платежей, исполнять обязательства по договорам, заключенным Товариществом.

3.2.7. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах.

3.2.8. Определять в установленном законом порядке размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

3.2.9. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества



в многоквартирных домах, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.2.10. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.2.11. Предоставлять собственникам помещений в многоквартирных домах по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты, в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размере оплаты этих услуг:

3.2.12. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих, лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому

3.2.13. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, связанные с управлением общим имуществом в данных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.2.14. Распоряжаться средствами Товарищества в соответствии со сметой доходов и расходов на год, утверждённой общим собранием членов Товарищества.

3.2.15. Исполнять иные функции и обязанности в сфере жилищно-коммунального обслуживания, возложенные действующим законодательством на организации, осуществляющие управление многоквартирными домами.

#### **4. Средства и имущество Товарищества. Общее имущество в многоквартирных домах.**

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

Товарищество вправе приобрести в собственность нежилые помещения в многоквартирных домах, не относящиеся к общей долевой собственности.

4.2. Имущество, принадлежащее на праве собственности собственникам помещений в многоквартирных домах, а так же общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, не является собственностью Товарищества.

4.3. Собственникам помещений в многоквартирных домах принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и

иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

#### **4.4. Средства Товарищества состоят из:**

1) обязательных платежей, вступительных, регулярных ежемесячных, целевых взносов членов Товарищества;

2) денежных средств, поступивших от собственников помещений в многоквартирных домах, не являющихся членами Товарищества, в качестве оплаты расходов на содержание принадлежащих им помещений, а так же в качестве оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

3) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направляемых на осуществление целей, задач выполнение обязанностей Товарищества;

4) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5) прочих поступлений.

4.5. Решение о внесении вступительных взносов членами Товарищества и их размере может быть принято общим собранием членов Товарищества.

4.6. Расходы членов Товарищества - собственников помещений в многоквартирном доме на содержание имущества в многоквартирном доме пропорциональны размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений, соразмерны долям в праве общей собственности на это и составляют регулярные ежемесячные платежи (взносы) членов Товарищества.

Величина регулярных платежей определяется решениями Общего собрания членов Товарищества.

Размер регулярных платежей, в состав которых включены расходы по коммунальному обслуживанию жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам на праве собственности, для каждого конкретного собственника определяется с учетом действующих тарифов на коммунальные услуги по видам потребителей и обслуживаемых объектов.

4.7. Товарищество создает специальные фонды (на капитальный ремонт объектов общей собственности, фонд и др.), расходуемые на, предусмотренные Уставом цели. Порядок образования фондов, сроки внесения взносов членами Товарищества в фонды (целевых взносов) определяются Положениями о фондах, принимаемыми общим собранием членов Товарищества с соблюдением прав собственников, установленных законодательством.

4.8. Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца и используются на текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества.

Член Товарищества не может отказаться от внесения регулярных, платежей в силу. Длительного не использования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

Член Товарищества должен внести регулярные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности жилое или нежилое помещение другому лицу.

4.9. Затраты связанные с текущим ремонтом объектов общей собственности, включают затраты на эксплуатацию, ремонт и замену объектов общей собственности, которые в установленные техническими нормативами сроки подлежат периодической замене.

4.10. Оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома осуществляется по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое принимается с учетом предложений Дирекции (управляющей организации) о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Оплата расходов на капитальный ремонт осуществляется за счет средств специального фонда, создаваемого Товариществом.

4.11. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в многоквартирных домах с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирных домах к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.12. К затратам, связанным с управлением объектами общей собственности, относятся:

- установленные законодательством обязательные платежи;
- плата за потребление воды, газа, электричества, за телефон и другие коммунальные услуги, а также иные расходы связанные с коммунальным обслуживанием общей собственности;
- оплата по договорам на приобретение имущества, выполнение работ и оказание услуг, заключаемым Товариществом в соответствии с целями и предметом его деятельности;
- фонд заработной платы Дирекции (управляющей организации);
- выплата вознаграждения членам Правления Товарищества.

4.13. При централизованном коммунальном обслуживании многоквартирных домов коммунальные платежи за коммунальное обслуживание жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, принадлежащих собственникам на праве собственности, являются платежами, связанными с коммунальным обслуживанием объектов общей собственности.

При этом в составе регулярных платежей должны быть выделены все подлежащие уплате коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы.

При возможности раздельного учета потребления воды, электроэнергии и пр. соответствующие коммунальные платежи, оплачиваемые потребителями самостоятельно, исключаются из состава регулярных ежемесячных взносов.

4.14. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;
- передача в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирных домах.

Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности (доходы от хозяйственной деятельности), не подлежат распределению между членами Товарищества и направляются исключительно на цели деятельности Товарищества.

На основании решения Общего собрания членов Товарищества доходы от хозяйственной деятельности Товарищества используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

При этом доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, направляются в специальные фонды, а в случае их отсутствия - зачитываются в счет регулярных ежемесячных членов Товарищества соразмерно их долям в общей долевой собственности.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Уставом Товарищества.

4.15. Расходование средств Товарищества осуществляется в соответствии со сметой доходов и расходов на год, утверждаемой Общим собранием членов Товарищества.

Проект сметы доходов и расходов на предстоящий год разрабатывается Правлением не позднее 15 декабря каждого года и представляется на утверждение Общим собранием членов Товарищества на общем годовом собрании членов Товарищества.

4.16. Превышение установленного сметой размера расходов Товарищества до конца финансового года в части оплаты обязательных платежей, и расходов на коммунальные услуги в связи с централизованным повышением размера обязательных платежей или тарифов на коммунальные услуги возможно на основании решения Правления Товарищества о соразмерном увеличении регулярных ежемесячных взносов членов Товарищества.

Увеличение расходов по иным основаниям утверждается исключительно решениями общего собрания членов Товарищества.

4.17. В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением общего имущества, может осуществляться страхование общего имущества, многоквартирных домов. По решению собственников помещений в многоквартирных домах Товарищество заключает договор страхования в пользу собственников помещений в многоквартирных домах (выгодоприобретателей).

## **5. Правовое положение членов Товарищества**

### **5.1. Членство в Товариществе**

5.1.1. Членство в товариществе возникает у собственников помещений в многоквартирных домах, на основании заявления о вступлении в Товарищество с момента подачи заявления и правоустанавливающих документов о праве собственности на помещение в многоквартирных домах.

Лица, приобретающие помещения в многоквартирных домах вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.1.2. Интересы несовершеннолетних собственников помещений, а также граждан, признанных недееспособными, в Товариществе представляют их законные представители - родители, опекуны, попечители,

5.1.3. Если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то последние приобретают членство в Товариществе в соответствии с режимом общей долевой либо общей совместной собственности на принадлежащее им помещение.

Лица, обладающие помещением на праве общей совместной собственности обладают правами и обязанностями одного члена Товарищества.

5.1.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества, с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирных домах, а также с момента ликвидации Товарищества.

5.1.5. В случае смерти гражданина или ликвидации либо реорганизации юридического лица - собственника помещения в многоквартирных домах членами Товарищества могут стать их правопреемники на основании заявления о вступлении в Товарищество.

### **5.2. Член Товарищества вправе:**

5.2.1. Участвовать в управлении Товариществом и быть избранными в его органы.

5.2.2. Получать от органов Товарищества информацию о деятельности Товарищества, в том числе информацию о результатах внешних и внутренних проверок финансовой деятельности, в порядке, предусмотренном Уставом Товарищества.

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

5.2.4. Пользоваться всеми услугами, предоставляемыми Товариществом членам Товарищества.

5.2.5. Выйти из членов Товарищества в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом Товарищества.

5.2.6. Обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением требованием законодательства, иных правовых актов Российской Федерации, Устава Товарищества, в случае если он не принимал участия в общем собрании членов Товарищества или голосовал против принятия такого решения, а также решения иных органов управления Товарищества, если указанными решениями нарушены его права и законные интересы.

5.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества и иными документами, регулирующими деятельность Товарищества.

### **5.3. Член Товарищества обязан:**

5.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, вносить обязательные платежи, регулярные ежемесячные взносы и целевые взносы в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом Товарищества.

5.3.2. Соблюдать Устав Товарищества

5.3.3. Выполнять, решения Общего собрания членов Товарищества и иных органов Товарищества.

5.3.4. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, регулирующее порядок переустройства и перепланировки помещений, установленные Правила пользования и содержания жилых помещений, Правила Содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила проживания в многоквартирных домах, государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории, объектов общего пользования.

5.3.5: Использовать принадлежащие ему помещения в соответствии с их целевым назначением.

5.3.6. Не нарушать права других собственников помещений в многоквартирных домах, а также лиц, пользующихся на законном основании помещениями в многоквартирных домах, добросовестно пользоваться своими правами.

5.3.7. Нести ответственность за вред, причиненный общему имуществу или имуществу других собственников помещений многоквартирных домов, а также лиц, пользующихся на законном основании помещениями в многоквартирных домах.

5.3.8. Сохранять архитектурно-художественный облик дома (сохранение лестничных маршей, дверей, иных архитектурно-художественных и дизайнерских решений, примененных при строительстве дома).

5.3.9. Не использовать места общего пользования в личных целях.

5.3.10. При проведении ремонтных работ в местах общего пользования предоставлять доступ лицам, производящим ремонтные работы к местам общего пользования (фасаду, подвальным помещениям, крыше, лестницам и другим местам общего пользования). Сообщать Правлению обо всех замеченных недостатках при проведении ремонтных работ в местах общего пользования, нарушении техники безопасности лицами, производящими эти работы.

5.3.11. При проведении ремонтных работ в собственных помещениях:

- самостоятельно получать всё необходимые разрешения на проведение работ, требующих согласования в государственных органах;
- при причинении ущерба общему имуществу за свой счет устранить причинённый ущерб;
- обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора, не загромождать места общего пользования;
- обеспечивать проведение уборки мест общего пользования в случае их загрязнения при проведении ремонтных работ;
- не производить шумных работ до и после установленного для их проведения времени;

5.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Уставом Товарищества.

5.3.13. Член Товарищества несет ответственность по своим обязательствам перед Товариществом по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **6. Органы управления Товарищества**

6.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

6.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление - исполнительный орган, подотчетный Общему собранию членов Товарищества.

6.3. Внутренний контроль финансово-хозяйственной деятельности Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

6.4. Подразделением Товарищества, обеспечивающим осуществление квалифицированного управления многоквартирными домами, их содержания, эксплуатации, и коммунального обслуживания при принятии решения общего собрания членов Товарищества об осуществлении управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах и эксплуатации этого комплекса, в Товариществе создаётся Дирекция. Дирекция создается и действует в соответствии с Положением о Дирекции, принимаемым Общим собранием членов Товарищества.

### **6.5. Общее собрание членов Товарищества**

6.5.1. К компетенции Общего собрания членов Товарищества, относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 6) принятие решения о получении Товариществом заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполнении такого плана;
- 9) утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год;
- 10) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 11) принятии и изменение по представлению председателя Правления Товарищества, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положение об оплате их труда;
- 12) определение общего размера средств, выделяемых для вознаграждения членов Правления Товарищества;
- 13) принятие решений о передаче на конкурсной основе функций управления многоквартирными домами управляющей организации либо об осуществлении управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- 14) другие вопросы, предусмотренные законодательством и Уставом Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества вправе решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

### **6.5.2. Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества.**

6.5.2.1. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое Общее собрание членов Товарищества.

Годовое общее собрание проводится не ранее чем через один месяц и не позднее чем через три месяца после окончания финансового года.

На годовом Общем собрании членов Товарищества должны решаться вопросы об утверждении годового плана финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполненных, плана, об утверждении сметы доходов и расходов Товарищества на год, об установлении размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества, а также могут решаться иные вопросы, отнесённые к компетенции общего собрания членов Товарищества.

Проводимые помимо годового Общие собрания членов Товарищества, являются внеочередными.

6.5.2.2. Общие собрания членов Товарищества проводятся по инициативе Правления Товарищества, Ревизионной комиссии (ревизора), членов Товарищества.

6.5.2.3. В случае если инициатива в проведении Общего собрания принадлежит не Правлению, инициаторы проведения собрания направляют письменное требование о проведении собрания в Правление. Правление обязано в 30-дневный срок созвать общее собрание членов Товарищества: В случае, если Правлением Общее собрание не созвано, лица, имеющие право инициировать проведение собрания, созывают Общее собрание самостоятельно.

6.5.2.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме Правлением или лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. К уведомлению о проведении Общего собрания, прилагаются проекты решений по вопросам повестки дня.

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

6.5.2.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем 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 членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание.

6.5.2.6. Каждый член Товарищества обладает на Общем собрании количеством голосов, пропорциональным доле принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирных домах в общей площади помещений, многоквартирных домов, находящихся в собственности (т.е. за площади помещений, находящихся в общей долевой собственности).

6.5.2.7. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с **подпунктами 2,6,7 пункта 6.5.1 Устава**, принимаются не менее чем **двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества**. Решения по остальным вопросам принимаются **большинством голосов от общего числа голосов присутствующих** на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.



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

6.5.2.9. Протокол Общего собрания членов Товарищества составляется не позднее 5 дней после закрытия общего собрания членов Товарищества и подписывается лицом, председательствующим на Общем собрании и секретарём Общего собрания членов Товарищества.

В протоколе Общего собрания указываются:

- место и время проведения Общего собрания членов Товарищества;
- общее количество голосов, которыми обладают все члены Товарищества;
- количество голосов, которыми обладают члены Товарищества, принимающие участие в собрании;
- председатель (президиум) и секретарь собрания, повестка дня собрания.

В протоколе Общего собрания членов Товарищества должны содержаться основные положения выступлений, вопросы, поставленные на голосование, и итоги голосования по ним, решения принятые собранием.

6.5.2.10. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов, повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путём проведения опроса в письменной форме (заочного голосования).

6.5.2.11. Решения по вопросам, предусмотренным подпунктами 2,3,10,13 пункта 6.5.1. и пунктом 6.5.2.1. Устава, не могут приниматься в форме заочного голосования без проведения Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества. В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов с такой повесткой дня и принятия решений по этим вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения Общего собрания Членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

6.5.2.12. Принявшими участие в Общем собраниях членов Товарищества, проводимом в форме заочного Голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался";

6.5.2.13. Для подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки дня на Общем собрании членов Товарищества создается счетная комиссия, в состав которой входят 2 человека, предложенных Правлением, 1 человек, предложенный Ревизионной комиссией либо ревизором.

6.5.2.14. По итогам голосования счётная комиссия составляет протокол об итогах голосования, подписываемый всеми членами счётной комиссии. Протокол об итогах

голосования составляется не позднее следующего дня после закрытия Общего собрания членов Товарищества или даты окончания приёма бюллетеней при голосовании в форме заочного голосования.

После составления протокола об итогах голосования и подписания протокола Общего собрания членов Товарищества бюллетени для голосования опечатываются счётной комиссией и сдаются в архив Товарищества на хранение.

### **6.6. Правление Товарищества,**

6.6.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества, Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

6.6.2. Правление Товарищества, вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и компетенций Общего собрания членов Товарищества.

6.6.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на два года.

Количество членов Правления составляет 5 человек.

6.6.4. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Правления Товарищества. Заседание Правления Товарищества созывается председателем не реже 1 раза в два месяца.

Правления Товарищества признается правомочным, если в нем принимает участие большинство членов Правления Товарищества.

Решения Правления принимаются большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов Правления.

Решение Правления Товарищества оформляется протоколом.

6.6.6. Члены Правления, которые по поручению Правления выполняют работы, оказывают услуги, осуществляют от имени Товарищества представительские функции, требующие специальных познаний, опыта, и профессиональной подготовки, получают вознаграждение в размере, устанавливаемом Правлением в соответствии с утверждённой сметой доходов и расходов Товарищества.

6.6.7. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением Членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими с управляющей организацией в соответствии с решением общего собрания членов Товарищцей;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

- 7) организация Дирекции для осуществления управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах и эксплуатации этого комплекса Товариществом;
- 8) организация и проведение конкурса на определение кандидатуры Директора для заключения с ним контакта;
- 9) принятие решений о совершении сделок Товарищества на сумму свыше 30.000 рублей, а также сделок, в которых имеется заинтересованность членов Правления либо Директора Товарищества, независимо от цены таких сделок, осуществляется на заседании Правления;
- 10) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 11) созыв и проведение Общих собраний членов Товарищества;
- 12) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

### **6.7. Председатель Правления Товарищества**

6.7.1. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением из его состава на срок полномочий избравшего его Правления, но не более чем на 2 года.

6.7.2. Председатель правления Товарищества подотчетен Правлению, обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам и персоналу Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

6.7.3. Председатель Правления Товарищества:

- действует без доверенности от имени Товарищества;
  - подписывает платёжные документы;
  - совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества;
  - выдаёт доверенности;
  - разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества, в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положение об оплате их труда;
  - организует деятельность Правления;
- Осуществляет иные обязанности, возложенные на Правление, если эти обязанности не относятся к вопросам, требующим коллегиального решения Правления.

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

6.8.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить (не могут быть ревизором) члены Правления Товарищества и работники Дирекции.

6.8.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя Ревизионной комиссии.

6.8.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Правлению и Общему собранию членов Товарищества заключение о проекте сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, заключение по отчету о финансовой деятельности Товарищества;
- 3) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **7. Реорганизация и Ликвидация Товарищества**

7.1. Реорганизация Товарищества может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения и преобразования по основаниям и в порядке, установленном гражданским законодательством.

7.2. По решению Общего собрания собственников Помещений в многоквартирных домах Товарищество может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

При преобразовании Товарищества к вновь возникшей организации переходят права и обязанности реорганизованного Товарищества в соответствии с передаточным актом.

7.3. Ликвидация Товарищества осуществляется в добровольном порядке по решению Общего собрания членов Товарищества, а также по иным основаниям и в порядке, установленном гражданским законодательством.

7.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах 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 многоквартирных домах,

7.5. В случае принятия решения о ликвидации Товарищества, назначаются ликвидационная комиссия (ликвидатор).

С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами ликвидируемого Товарищества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

7.6. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

7.7. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению. Кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

7.8. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого Товарищества, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о его ликвидации.

7.9. Если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия

осуществляет продажу имущества Товарищества на публичных торгах в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

7.10. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией, в порядке очерёдности, установленной Гражданским кодексом Российской Федерации, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

7.11. После завершения расчётов с кредиторами комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

7.12. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, если иное не установлено законодательством, направляется на цели, в интересах которых было создано Товарищество или на благотворительные цели.

7.13. Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество – прекратившим существование после внесения об этом записи в реестр юридических лиц.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты внесения сведений в Единый государственный реестр юридических лиц.

8.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.

Межрайонная инспекция ФНС России №46  
по г. Москве

В Единый реестр  
№ 2-2 ИЮЛ 2015

ОГРН 1037439049664  
ОГРН 615444481620

Оригиналы документов хранятся в регистрирующем  
(налоговом) органе

должность, наименование должности лица  
регистрирующего органа



Пролито и пронумеровано  
*Разъяснить (или) листовой*