

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания  
членов товарищества

Протокол № 1

от "17" января 2013 г.

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«ДОМ НА НИЖЕГОРОДСКОЙ»  
(новая редакция)**

г. Нижний Новгород

**РАЗДЕЛ 1 Общие положения, правовой статус Товарищества**

1.1. Товарищество собственников жилья «Дом на Нижегородской», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Дом на Нижегородской», ТСЖ «Дом на Нижегородской».

Место нахождения товарищества: 603109, г. Н.Новгород, Нижегородский район, ул. Нижегородская, дом №15а.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ, федеральными законодательными актами РФ, а в части жилищных правоотношений — также в соответствии с законодательными актами субъектов РФ, уставом товарищества, правилами проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, принятыми в товариществе в соответствии с настоящим уставом.

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

1.5. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.6. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

**РАЗДЕЛ 2 Цели товарищества и виды его хозяйственной деятельности**

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном жилом доме, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном жилом доме;
- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, принятыми в товариществе в соответствии с настоящим уставом;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и настоящим Уставом;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;



- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме;
  - осуществление иной деятельности, не запрещенной законодательством Российской Федерации и соответствующей целям деятельности Товарищества.
- 2.3. Товарищество для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, вправе заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с действующим законодательством и уставом.
- 2.4. Основными видами хозяйственной деятельности Товарищества являются:
- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
  - 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
  - 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.5. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, по решению общего собрания членов товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и Уставом Товарищества.

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

- 3.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.
- 3.2. Члены товарищества, а также не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора, при этом собственник обеспечивает соблюдение нанимателями принадлежащих ему помещений принятых в товариществе правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией многоквартирного дома.
- 3.3. Члены товарищества, а также не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном жилом доме, находящимся в их общей долевой собственности.
- 3.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 3.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов граждан и юридических лиц.
- 3.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства (за исключением мест открытой парковки автотранспорта), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.
- 3.7. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее имущество в данном доме (доля участия) определяет для каждого собственника его долю (количество голосов) на общих собраниях собственников, которая определяется в квадратных метрах общей площади помещений. Аналогичным образом определяется и доля участия члена товарищества на общем собрании членов товарищества.
- Доля участия каждого собственника помещения в многоквартирном доме в общеобязательных платежах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома, других общих расходах, пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме, которая определяется в квадратных метрах общей отопляемой площади помещений.
- 3.8. Доля участия определяется одинаково для собственников жилых и нежилых помещений и не зависит от вида принадлежащих им помещений, если совместным решением членов товарищества не установлено иное.
- 3.9. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с п.3.7. устава товарищества.



3.10. Не использование общего имущества либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственников помещений от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

3.11. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

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

#### **РАЗДЕЛ №4 Имущество товарищества. Финансирование деятельности товарищества**

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

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за наем (аренду), содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- 4) передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных субсидий и дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных законом субсидий и дотаций;
- 5) прочих поступлений.

4.3. 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. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств использовать иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

4.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов (бюджетом) Товарищества, утвержденной в соответствии с настоящим Уставом.

4.5. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме пропорционально размеру их доли участия, определенной в п.3.7. настоящего устава, если иное не установлено решением общего собрания, а также оплачивают коммунальные услуги. Размер и периодичность внесения обязательных платежей и взносов утверждается общим собранием членов товарищества. Начисление и сбор с членов товарищества любых дополнительных сборов осуществляется на основании решения общего собрания членов товарищества.

4.6. Не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание, ремонт и управление общим имуществом в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

4.7. Общее собрание членов Товарищества ежегодно при утверждении бюджета Товарищества (сметы доходов и расходов) определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов, сборов и специальных (дополнительных) сборов, устанавливая размер и процедуру их взимания.

4.8. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, если иное не установлено решением общего собрания членов Товарищества.

4.9. Если решением общего собрания членов товарищества не установлено иное, утвержденные общим собранием членов товарищества специальные и дополнительные сборы должны выплачиваться одновременно с регулярными платежами членов Товарищества.

#### **РАЗДЕЛ 5. Членство в товариществе**

5.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности



принадлежит жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.

5.2. 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.

5.3. Членство в товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном законом порядке.

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

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

5.6. С момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или прекращения права собственности члена товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в товариществе прекращается.

5.7. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), а также приобретатели имущества по договору вправе вступить в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном жилом доме и подачи заявления.

5.8. Член товарищества вправе с учетом требований законодательства, устава товарищества и правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, принятыми в товариществе в соответствии с настоящим уставом, использовать общее имущество жилого дома в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

5.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества в многоквартирном доме обязаны выполнять законные требования товарищества.

#### **РАЗДЕЛ 6. Права товарищества**

6.1. Товарищество имеет право:

6.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

6.1.2. Определять бюджет (смету доходов и расходов) товарищества на год, включая 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 законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

6.1.3. Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей участия, а также периодичность их взимания.

6.1.4. Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений.

6.1.5. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, имущество, принадлежащее Товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

6.1.6. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений жилого дома.

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

6.1.8. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

6.1.9. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственниками в управление.

6.1.10. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, и заключать с ними договоры на управление и/или оказание услуг (выполнение работ) по эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома.

6.1.11. Устанавливать условия, порядок и правила владения, пользования и распоряжения общим имуществом жилого дома, распределения между собственниками помещений расходов по содержанию и ремонту общего



- 6.1.12. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству РФ, необходимые для достижения целей создания и деятельности товарищества.
- 6.2. В случаях, когда это не нарушает охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, товарищество вправе:
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь третьему лицу или лицам;
  - в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном законодательством и уставом товарищества порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;
  - получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
  - осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
  - заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям и задачам товарищества.
- 6.3. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен.
- 6.4. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов.
- 6.5. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов, иных общих расходов, а также потребовать как в досудебном, так и в судебном порядке возмещения ущерба, причиненного общему имуществу жилого дома в результате противоправных действий (бездействия) членов товарищества, неисполнения ими требований действующего законодательства РФ, устава, решений общего собрания членов товарищества, решений правления товарищества, положений правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией жилого дома, принятыми в товариществе в соответствии с настоящим уставом.

#### *РАЗДЕЛ 7. Обязанности товарищества*

- 7.1. Товарищество обязано:
- 7.1.1. Обеспечивать выполнение товариществом, а также собственниками помещений в многоквартирном доме требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества, правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией жилого дома, принятыми в товариществе в соответствии с настоящим уставом.
- 7.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса РФ.
- 7.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
- 7.1.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества, оплате коммунальных услуг.
- 7.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 7.1.6. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.
- 7.1.7. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилом доме, заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.
- 7.1.8. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 7.1.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих



этому.

7.1.10. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы собственников помещений, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

7.1.11. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

7.1.12. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

7.1.13. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

#### ***РАЗДЕЛ 8. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме***

8.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

8.1.1. Получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены законодательством и уставом товарищества.

8.1.2. Предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8.1.3. Знакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные законодательством, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

8.1.4. Обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

8.1.5. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

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

8.1.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

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

8.1.9. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном законом порядке.

8.1.10. Вносить добровольные членские взносы на нужды Товарищества по собственной инициативе.

8.1.11. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

#### ***РАЗДЕЛ 9. Обязанности членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме***

9.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

9.1.1. Выполнять законные требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества,



правления и председателя правления товарищества, принятыми в жилых и нежилых помещениях, местами общего пользования и придомовой территорией, принятыми в товариществе в соответствии с настоящим уставом.

9.1.2. При осуществлении прав владения, пользования и распоряжения принадлежащими ему помещениями соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. №25, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме от 13.08.2006г., утвержденные Постановлением Правительства РФ №491, другие законодательные и нормативные акты РФ, Нижегородской области и муниципалитета, принятые в данной сфере.

9.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества жилого дома, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить вступительные, целевые взносы и специальные сборы в размере и порядке, установленных общим собранием членов товарищества.

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

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

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

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

9.1.8. Устранять за свой счет и/или возмещать в полном объеме ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу жилого дома им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды либо находящимися в этих помещениях с его ведома.

9.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение, общее имущество жилого дома по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, уставом товарищества, решением общего собрания членов товарищества, а также правилами проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией жилого дома, принятыми в товариществе в соответствии с настоящим уставом.

9.1.10. Нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов, за не выполнение требований устава товарищества, решений общего собрания членов товарищества, правления и председателя правления товарищества, правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, принятыми в товариществе в соответствии с настоящим уставом.

9.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

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

## **10. Органы управления и контроля товарищества**

10.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

10.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

10. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

## **11. Общее собрание членов товарищества**

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

11.2. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие



собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание по инициативе любого члена товарищества.

11.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества в письменной форме вручается каждому члену товарищества под расписку либо направляется путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу регистрации члена товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества.

В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

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

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня. 11.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса лично либо через своего представителя. Представитель члена товарищества на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, определенной в соответствии с п.3.7. настоящего устава.

11.4. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более 50 (пятидесяти) % голосов от общего числа голосов членов товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

11.5. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае его (их) отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

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

- 11.6.1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 11.6.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 11.6.3. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 11.6.4. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 11.6.5. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 11.6.6. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 11.6.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 11.6.8.1. утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 11.6.8.2. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- 11.6.8.3. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 11.6.9. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 11.6.10. принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениям общего собрания членов товарищества;



- 11.6.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- 11.6.12. принятие и утверждение обязательных для всех членов товарищества правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией жилого дома;
- 11.6.13. решение других вопросов, отнесенных действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания собственников жилья.
- 11.7. Общее собрание вправе также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления Товарищества.
- 11.8. Решения общего собрания по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 11.6.2 – 11.6.4 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.
- 11.9. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса.
- 11.10. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.
- 11.11. 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".
- 11.12. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
- Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
- При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.
- 11.13. Вопросы, касающиеся жилых или нежилых помещений, могут обсуждаться и разрешаться по группам членов Товарищества, которым принадлежат помещения такого вида (жилое или нежилое).
- 11.14. Количество голосов на общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.
- 11.15. 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.
- 11.16. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.
- 11.17. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме членом Товарищества, по инициативе которого было созвано такое собрание, либо правлением Товарищества путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания членов Товарищества и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.
- 11.18. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании, независимо от причин.
- 11.19. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Устава и



действующего законодательства, а также против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

## **12. Правление товарищества**

12.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляет правление товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

12.2. Правление товарищества в составе не менее 3 (трех) человек избирается из числа членов товарищества на 2 (два) года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

12.3. Члены правления избираются общим собранием членов товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества либо в письменной, либо в устной форме на общем собрании товарищества.

12.4. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

12.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключением договоров на управление им;
- 5) найм работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

12.6. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденным финансовым планом (бюджетом) Товарищества.

12.7. Заседание правления созывается его председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца. Правление Товарищества вправе утвердить график созыва заседаний правления.

12.8. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

12.9. При заключении договора с управляющей организацией (управляющим) правление передает свои функции (частично или в полном объеме) этой управляющей организации (управляющему), что отражается в договоре управления.

## **13. Председатель правления Товарищества**

13.1. Правление Товарищества большинством голосов избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества и определяет срок его полномочий. Срок полномочий Председателя Правления Товарищества составляет не более 2 (двух) лет.



13.2. Председатель правления товарищества осуществляет текущую деятельность товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления Товарищества.

13.3. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает обязательные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных действующим законодательством, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

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

14.1. Общее собрание членов Товарищества избирает из числа членов Товарищества ревизионную комиссию либо ревизора для осуществления контроля за деятельностью товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на срок не более чем 2 (два) года.

14.2. Ревизионная комиссия избирается в составе не менее 3 (трех) человек. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества. В качестве ревизора может быть приглашена аудиторская компания.

14.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

14.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

14.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;

14.4.2. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

14.4.3. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества (бюджете) и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

14.4.4. Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

#### **15. Реорганизация и ликвидация товарищества**

15.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

15.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством РФ случаях, в том числе по решению общего собрания членов Товарищества.

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

15.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества пропорционально доле участия каждого в порядке, установленном действующим законодательством РФ.



ЗАРЕГИСТРИРОВАНО ИФНС  
ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ Р-НУ  
30 ЯНВ 2013

ОГРН 1095260011978  
ГРН 2135260010246

Прошнуровано, прошито и скреплено  
печатью на 12 (двенадцати) листах

начальника инспекции

С.П.



Прошнуровано, прошито и скреплено  
подписан на 12 (двенадцати) листах  
Членом наблюдательного совета «Дом на Нижегородской»:  
/Ворогин Е.В./  
/Исаев С.Е./  
/Ворогин М.В./