

**УТВЕРЖДЕН**

**Протоколом №2 от «26» марта 2017 г.**

общего собрания собственников  
помещений в МКД по адресу : МО  
г.Армавир проезд Новосочинский дом 4

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
«Дары природы »**

**г. Армавир**

**2017 год**

## 1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «Дары природы» некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу : **Краснодарский край ,г.Армавир проезд Новосочинский дом 4 квартира 17** ; для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме , обеспечения эксплуатации этого комплекса , владения , пользования и в установленных законодательством распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- 1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Дары природы»
- 1.3 Сокращённое название Товарищества: ТСН «Дары природы»
- 1.4. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.  
Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме . Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае , если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В случае не принятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.
- 1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, печати, штампы, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.
- 1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.7 Юридический адрес Товарищества : **352900 Краснодарский край г. Армавир проезд Новосочинский дом 4 квартира 17**
- 1.8. Товарищество в своей деятельности руководствуется федеральным законодательством, настоящим Уставом.

## 2. Цели и предмет деятельности

- 2.1. Цель деятельности Товарищества являются 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 имущества , а также для осуществления деятельности , направленной на достижение целей управления многоквартирным домом..
- 2.2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан , надлежащие содержание общего имущества в многоквартирном доме , решение вопросов пользования указанным имуществом , содержание и благоустройство придомовой территории , текущий и капитальный ремонт помещений , конструкций многоквартирного дома , инженерных сооружений, содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства, защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме , связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде , в отношениях с третьими лицами.
- 2.3. Надлежащие содержание общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, постоянную готовность инженерных коммуникаций , приборов учета и другого оборудования , входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения , техническом регулировании , пожарной безопасности , защите прав потребителей.

2.4. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

2.5. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.

2.6. Товарищество не принимает на себя функции исполнителя коммунальных услуг и не производит реализацию энергоресурсов. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, газоснабжения, вывоз ТБО заключаются с каждым собственником помещения, непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

2.7. Видами деятельности Товарищества являются:

- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

- управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

- управление эксплуатацией нежилых помещений за вознаграждение или на договорной основе

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

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

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

3.1. Товарищество Собственников Недвижимости имеет право:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками товарищества путем заключения трудовых договоров в соответствии с законодательством.

3.1.2. Определять план финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с Жилищным кодексом, Уставом и законодательными актами Российской Федерации..

3.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансово-хозяйственной деятельности Товарищества сметы доходов и расходов на год, размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

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

3.1.6. Заключать в соответствии с законодательством договор управления в многоквартирном доме, а так же договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и прочие договоры в интересах Товарищества.

3.1.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

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

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

3.1.10. В случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

3.1.11. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства.

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

3.1.13. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления

жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

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

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

3.1.16 Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

3.1.17 Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

3.1.18 Заключать сделки и совершать иные , отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3.1.19. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по участию в управлении и общих расходов Товарищество в судебном порядке вправе требовать принудительного исполнения и возмещения обязательных платежей и взносов , а также иных расходов связанных с судебным деломпроизводством.

3.1.20. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

#### 3.2. Товарищество обязано:

3.2.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ ,положений других федеральных законов ,иных нормативно-правовых актов , а также Устава Товарищества.

3.2.2. выполнять в порядке ,предусмотренном законодательством , обязательства по договорам

3.2.3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

3.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

3.2.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

3.2.6. 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 многоквартирном доме или препятствующих этому.

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

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

3.2.9. 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.

3.2.10 Предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами , об объеме ,о перечне

#### **4. Членство в Товариществе**

- 4.1. Членами Товарищества могут быть собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, юридические и физические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения в многоквартирном доме.
- 4.2. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 4.3. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников недвижимости, лица приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.
- 4.4. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 4.5. Собственники квартир обязаны предоставить для составления Реестра членов Товарищества собственников Недвижимости сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 4.6. Интересы несовершеннолетних членов товарищества предоставляют их родители, опекуны или попечители.
- 4.7. При приобретении права собственности на помещение в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.
- 4.8. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.9. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.
- 4.10. Не использование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в товариществе собственников жилья.

## **5. Права и обязанности членов Товарищества**

- 5.1. Член Товарищества и собственник, не являющийся членом Товарищества обязан:
- 5.1.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Товарищества.
- 5.1.2. Соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания.
- 5.1.3. Нести расходы по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.1.4. Уведомлять правление Товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений.
- 5.1.5. В случае сдачи в наем или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщить об этом правлению ТСН, включая сведения о числе временно проживающих граждан.
- 5.1.6. Членам товарищества предоставить правлению Товарищества достоверные сведения для Реестра членов Товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, а также о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.
- 5.1.7. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории.
- 5.1.8. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить уплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.
- 5.1.9. Содержать находящееся в его собственности жилое, или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет.

- 5.1.10 Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- 5.1.11 Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общей собственности.
- 5.1.12 Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого, или нежилого помещения в случае поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- 5.1.13 Устранить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других членов товарищества им самим лично или лицом проживающим, также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договорами найма, аренды.
- 5.1.14 Использовать жилое, или нежилое помещение по его назначению с учетом установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.
- 5.1.15 Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.
- 5.1.16 Члены Товарищества и собственники, не являющиеся членами Товарищества обязаны поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем состоянии, не допуская, бесхозяйственного обращения с общим имуществом, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 5.1.17 Члены товарищества собственников жилья обязаны исполнять решение общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, в том числе для тех членов товарищества, которые не участвовали в голосовании.
- 5.1.18 Члены Товарищества и собственники, не являющиеся членами Товарищества вносят обязательные платежи или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД в порядке установленном органами управления товарищества собственников недвижимости.
- 5.1.19 Платежи вносятся ежемесячно до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных собственникам бухгалтером Товарищества не позднее 1 числа месяца следующим за истекшим месяцем..
- 5.1.20 Лица несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить Товариществу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от нее выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 5.1.21 Не являющиеся членами товарищества собственники недвижимости собственники помещений в многоквартирном доме, вносят плату в соответствии с договорами заключенными с товариществом собственников недвижимости.
- 5.2. Член Товарищества и собственник, не являющийся членом Товарищества имеет право:
- 5.2.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия.
- 5.2.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.
- 5.2.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.
- 5.2.4 Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.
- 5.2.5 Производить оплату коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям
- 5.2.5 Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходов
- 5.2.6 Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Жилищным Кодексом и Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

- 5.2.7 Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.
- 5.2.8 Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и иными нормативными актами, уставом товарищества.
- 5.2.9 Права члена Товарищества у собственников недвижимости возникает с момента вступления в члены Товарищества.

5.3 Член Товарищества и собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

**6. Органы управления Товарищества собственников недвижимости**

- 6.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.
- 6.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.
- 6.3. Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

**7. Общее собрание членов Товарищества**

- 7.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества, но не реже 1 раза в год.
- 7.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
- 7.2.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.
- 7.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
- 7.2.3. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.
- 7.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
- 7.2.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.
- 7.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.
- 7.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
- 7.2.8. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана, плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.
- 7.2.8.1. Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).
- 7.2.8.2. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.
- 7.2.8.3. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.
- 7.2.9. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества, управляющего Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
- 7.2.10. 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

- 7.2.11. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества и управляющего Товарищества.
- 7.2.12. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.
- 7.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.
- 7.4. Распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенным жилищным законодательством.
- 7.5. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.
- 7.6. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

## **8. Организация общего собрания членов Товарищества.**

8.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путем вывешивания сообщения на официальном сайте Товарищества на главной странице сайта
- путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

Уведомление направляется или выкладывается на сайте, или вывешивается на стендах подъездов не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

8.1.1. Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения общего собрания членов Товарищества.

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

8.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

8.4. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

8.5. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.6. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества собственников жилья, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.7. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доли в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

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

8.9. Решение общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, за исключения вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, является обязательным для всех членов Товарищества собственников недвижимости и не являющимися членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех из них, которые независимо от причин, не приняли участие в голосовании.



8.10.Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе принимать решения по вопросам , не включенным в повестку дня данного собрания , а также изменять повестку дня данного собрания

8.11.Решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости оформляются протоколами в порядке , установленном общим собранием членов товарищества собственников жилья.

8.12 Решения ,принятые общим собранием членов товарищества собственников недвижимости , а также итоги голосования доводятся до сведения членов товарищества собственников недвижимости лицом , по инициативе которого было созвано такое собрание , путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных стендах , установленных у входа в каждый подъезд многоквартирного дома , не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

8.13Протоколы общих собраний членов товарищества собственников недвижимости и решения таких членов товарищества собственников жилья по вопросам , поставленным на голосование , хранятся в месте или по адресу , которые определены решением общего собрания членов товарищества собственников жилья.

8.14Форму оформления протоколов , форму и процедуру принятия решений согласно принятых решений собраний ТСН

8.15. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома вне зависимости от их членства в Товариществе может быть созвано по инициативе любого собственника помещения в этом доме.

## **9. Правление Товарищества**

9.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

9.2. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

9.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов ТСЖ на срок не более чем на 2 года.

9.4. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

9.5. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

9.6. 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.

9.7. По окончании срока избрания любой член ранее действующего правления, может быть переизбран на новый срок.

9.8. Состав правления избирается в количестве 4-рех человек из числа членов Товарищества.

9.9. Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться любым членом Товарищества.

9.10. Член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

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

9.12. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже 1 раза в 3 месяца.

9.13. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

9.14. 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.

9.15. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

9.16. Переизбрание членов правления Товарищества и досрочное прекращение их полномочий осуществляется на основании решения общего собрания членов Товарищества.

9.17. Обязанности правления.

9.17.1. В обязанности правления Товарищества входят:

9.17.1.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

9.17.1.3. Составление финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

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

9.17.1.5. Наем работников для управления и обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

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

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

9.17.1.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

9.17.1.9. Хранение следующих документов:

- решение о создании Товарищества;
- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в него;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- протоколы общих собраний Товарищества;
- протоколы заседаний и решений правления Товарищества;
- протоколы заседаний ревизионной комиссии Товарищества;
- письменные решения членов Товарищества;
- заключения аудиторской организации и ревизионной комиссии Товарищества;
- техническая документация на многоквартирный дом;
- иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в течение срока, установленного законодательством и существования многоквартирного дома и Товарищества.

9.17.1.10. Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному правлению.

9.17.1.11. Выполнение иных, вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

9.18. По решению правления Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на председателя правления или на управляющего Товарищества.

## **10. Председатель правления Товарищества**

10.1. Председатель правления избирается на срок 2 года.

По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний может быть неограниченно.

При досрочной смене председателя новый председатель выбирается на срок действия правления Товарищества.

10.2. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.3. Председатель правления не является единоличным исполнительным органом Товарищества. Председатель правления:

- действует без доверенности от имени Товарищества;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами 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 смету доходов и расходов ТСН на год, 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.
- Заключает договора с правом первой подписи текущей деятельности Товарищества, в том числе по управлению общим имуществом МКД
- К компетенции председателя правления может быть отнесено решение и других вопросов текущей деятельности Товарищества
- Без доверенности действует от имени товарищества и представляет его интересы во всех организациях, учреждениях, органах власти, включая судебные, с правом подписи в качестве распорядителя всей документации, оформляемой в результате деятельности товарищества для достижения поставленных целей перед правлением товарищества в соответствии с Уставом, в том числе и финансовой, в полном объеме, предусмотренном требованиями по ведению бухгалтерского учета, включая:
  - открытие расчетных счетов.
  - распоряжение имуществом и денежными средствами товарищества, как имеющимися на счетах, так обналиченными с правом первой подписи в качестве первого распорядителя.
- 10.4 Без доверенности осуществлять общее руководство всей деятельностью товарищества, заключает договора, сделки разного рода.
- 10.5.Исполнять требования паспортного и военного учета, в соответствии с законодательством и выполнять другие обязанности, обусловленные его правовым положением.
- 10.6нанимать и увольнять рабочих и служащих в соответствии с трудовым законодательством, применять к ним предусмотренные законом меры дисциплинарного взыскания и экономического воздействия.
- 10.7 подписывать в качестве первого распорядителя кредитов, субсидий, все финансовые документы, доверенности, справки, различного рода документацию, связанную с деятельностью товарищества, а также их получать и выдавать.
- 10.8 Взыскание задолженности перед ТСН с собственников помещений в доме, в судебных инстанциях и др.

#### **Председатель обязан:**

- осуществлять общее руководство всей деятельностью, производить ежеквартальный отчет правлению о произведенных затратах и распределении денежных средств товарищества;
- в пределах своей компетенции совершать от имени Товарищества другие юридически значимые действия, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- В пределах своей компетенции обеспечивает соблюдение Товариществом и его должностными лицами требований законодательства
- 10.9. Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением Правления и/или на общем собрании либо по личному заявлению.
- При досрочном выходе из состава правления члена правления или председателя производятся довыборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного правления.

### **11. Ревизионная комиссия**

- 11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.
- 11.2. Состав ревизионной комиссии избирается в количестве 2-х человек из числа членов Товарищества.
- 11.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 11.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:
  - 11.4.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.
  - 11.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

11.4.3. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение о финансовом плане (смете доходов и расходов) на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

11.4.4. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

11.5. Переизбрание членов Ревизионной комиссии и досрочное прекращение их полномочий осуществляется на основании решения общего собрания членов Товарищества.

## 12. Средства и имущество Товарищества

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

12.2. Средства Товарищества состоят из:

1) Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества.

2) Целевых платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.

3) Целевых платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.

4) Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

5) Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации.

6) Прочих поступлений.

12.3. 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. В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать ТСН, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества ТСН, собственников помещений многоквартирного дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов ТСН или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

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

12.5. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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);

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

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

12.6. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

12.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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

12.9. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

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

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

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

12.13. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве собственности на общее имущество Указанного собственника.

12.14. Содержание общего имущества в МКД производится в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утверждённом Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491

### **13. Состав платежей и взносов членов товарищества и собственников, не являющихся членами Товарищества.**

13.1. Обязательные платежи членов Товарищества включают:

- целевые взносы на расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

- целевые взносы на расходы по проведению капитального ремонта общего имущества, в случае установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения решениями общих собраний членов Товарищества.

13.2. Члены Товарищества и собственники, не являющиеся членами Товарищества, обязаны оплачивать коммунальные услуги.

13.3. Члены Товарищества обязаны вносить обязательные платежи за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном Правлением Товарищества.

13.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений обязаны вносить обязательные платежи за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном Правлением Товарищества.

13.6. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

13.7. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Не использование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных целевых платежей и взносов.

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

#### **14. Хозяйственная деятельность Товарищества**

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

14.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

14.2.1. Обслуживание эксплуатации и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

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

14.2.3. Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (при наличии соответствующих решений общего собрания собственников недвижимости).

14.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или Уставом Товарищества, на основании решения общего собрания членов Товарищества.

#### **15. Порядок внесения изменений в Устав**

- Государственная регистрация изменений , вносимых ,в Устав Товарищества осуществляется в том же порядке и в те же сроки ,что и государственная регистрация.
- Решение о внесении изменений в Устав Товарищества принимается на общем собрании членов товарищества ,большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на собрании.
- Изменения в Устав Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации

## **16. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

- 15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленными гражданским законодательством.
- 15.2. Товарищество ликвидируется:
- по решению общего собрания;
  - по решению суда.
- 15.3. 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.
- 15.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.
- 15.6. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников недвижимости по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников недвижимости. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях .
- 15.7. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

## **17. Заключительные положения**

- 16.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.
- 16.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.
- Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.
- По всем вопросам , не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава , но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества ,его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов , Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ , иных действующих нормативных актов и настоящего Устава
- 16.3. Настоящий Устав составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую силу.

**Редакция Устава ТСН «Дары природы » утверждена общим собранием членов ТСН «Дары природы »,проводимого в форме очного голосования (совместного присутствия)  
Протокол № 2 от 26 марта 2017 г.**