

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников
помещений
многоквартирного дома,
расположенного
по адресу: г. Нижний Новгород, бульвар
60-летия Октября д.23 корп.4
(Протокол №1 от «__» _____ 2018 года)

У С Т А В

Товарищества собственников недвижимости «Белый город 23/4»

город Нижний Новгород
2018 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Белый город 23/4», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости «Белый город 23/4». Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН «Белый город 23/4».

1.3. Место нахождения Товарищества: 603136, город Нижний Новгород, бульвар 60-летия Октября дом 23 корп. 4. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 603136, город Нижний Новгород, бульвар 60-летия Октября дом 23 корп. 4.

1.3. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: 603136, город Нижний Новгород, бульвар 60-летия Октября дом 23 корп. 4.

1.4. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: город Нижний Новгород, бульвар 60-летия Октября, дом 23 корп. 4.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

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

2.1.1. Управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества, либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

2.1.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

2.1.5. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.6. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

2.1.7. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

2.1.8. Улучшение условий проживания собственников помещений.

2.1.9. Сохранение и приращение общего имущества.

2.1.10. Модернизация общего имущества.

2.1.11. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- обеспечения соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования помещениями, местами общего

пользования и придомовой территории, утвержденных общим собранием членов Товарищества;

- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке, реконструкции и строительству помещений, зданий и сооружений;

- заключение договоров, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принятие мер, необходимых 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;

- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего Товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;

- представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе 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;

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

Отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

2.3. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность (если такая деятельность будет иметь место) лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует таким целям.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом Товарищества.

3.2. 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.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

3.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

3.6. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

4. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов Товарищества, принятых в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

каждого члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов Товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество Товарищества

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- платежей собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам заключенным Товариществом;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

5.2. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

5.3. 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.

5.4. Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

5.5. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

5.6. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества, осуществляется правлением Товарищества.

5.7. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) неполностью 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.

5.8. Неиспользование 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 платежей и взносов.

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

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление эксплуатацией многоквартирными домами, в том числе не входящими в состав ТСН «Белый город 23/4»;
- управление недвижимым имуществом;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества;
- аренда транспортных, строительных и прочих машин и оборудования, в том числе без оператора;
- деятельность автомобильного грузового транспорта, организация перевозок грузов, складирование и хранение грузов;
- деятельность по обеспечению работоспособности тепловых и электрических сетей;
- предоставление услуг по монтажу, ремонту, техническому обслуживанию насосов, компрессоров, подъемно-транспортного оборудования, станков, прочих машин и оборудования общего и специального назначения;
- предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию электрической, распределительной и регулирующей аппаратуры и прочего электрооборудования;
- розничная торговля в неспециализированных магазинах;
- уборка территории и аналогичная деятельность, в том числе сбор мусора, его вывоз, подметание и поливка улиц, дорог, посыпка песком и солью;
- консультационная и рекламная деятельность;
- чистка и уборка производственных и жилых помещений, оборудования и транспортных средств;
- удаление и обработка сточных вод и твердых отходов;
- предоставление услуг по ведению домашнего хозяйства;
- предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг, в том числе, организация досуга собственников помещений и их детей;
- передача и распределение электроэнергии и горячей воды;

– строительство, в том числе разборка и снос зданий, производство земляных работ, производство общестроительных работ, устройство покрытий зданий и сооружений, производство отделочных работ;

– прочие виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству России.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости 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 собственников недвижимости, предусмотренные настоящей главой и уставом Товарищества.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество вправе:

7.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.

7.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели.

7.1.3. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

7.1.4. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

7.1.5. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

7.1.6. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

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

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

7.1.9. Приобретать средства пожаротушения.

7.1.10. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов.

7.1.11. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества.

7.1.12. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества.

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

7.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников недвижимости вправе:

7.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

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

7.2.3. 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.

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

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

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

7.4. Товарищество собственников недвижимости может потребовать 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.

7.5. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

7.6. Товарищество может оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. ТСН «Белый город 23/4» вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества, штрафным санкциям.

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава Товарищества.

8.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном действующим жилищным законодательством.

8.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

8.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

8.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

8.1.7. 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.

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

8.1.9. Ежегодно утверждать на общем собрании собственников помещений годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

8.1.10. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль в соответствии с действующим жилищным законодательством.

8.1.11. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль в соответствии с действующим жилищным законодательством, 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.

8.1.12. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов Товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и Товариществом.

8.1.13. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

8.1.14. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

9. Членство в Товариществе

9.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, проголосовав за создание Товарищества на общем собрании собственников либо подав заявление в письменном виде о вступлении в члены Товарищества.

9.2. В случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

9.3. 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.

9.5. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;

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

10. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

10.1. 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 действующим законодательством и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

10.2. Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 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;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные действующим законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно

действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества 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.

11.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

- о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. Член Товарищества собственников недвижимости обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.6 настоящего устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

11.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

12. Органы управления Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Единоличным исполнительным органом является председатель, а постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом выступает правление.

12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор, в зависимости от объема работы и решения общего собрания Товарищества.

12.4. Общее собрание собственников собирается:

12.4.1. По инициативе собственника или группы собственников.

12.4.2. По решению правления Товарищества.

12.5. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Годовое собрание членов Товарищества ежегодно, в течение II квартала года, следующего за отчетным годом.

Внеочередное собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе председателя правления Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, по инициативе любого собственника или группы собственников.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) путем размещения на информационных стендах в каждом подъезде дома либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества или уставом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное, заочное, очно-заочное);

3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества в многоквартирном доме.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.6 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества.

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

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.6. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения

вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.7. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.8. 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, в котором создано Товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

13.9. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.9.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.

13.9.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

13.9.3. Принятие решений о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.

13.9.4. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.

13.9.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.9.6. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.9.7. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.9.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

13.9.9. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

13.9.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.

13.9.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

13.9.12. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.9.13. 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.

13.9.14. Передача функций управления управляющей организации.

13.9.15. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

13.9.16. 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 действующим законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

13.9.17. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества.

13.9.18. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления Товарищества.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников недвижимости осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников недвижимости 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 собственников недвижимости.

14.2. Правление Товарищества собственников недвижимости избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок, установленный уставом Товарищества, но не более чем на два года.

14.3. Правление Товарищества собственников недвижимости избирает из своего состава председателя Товарищества.

14.3.1. Членом правления Товарищества собственников недвижимости 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 недвижимости 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.

14.4. Правление Товарищества собственников недвижимости является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.5. Заседание правления Товарищества собственников недвижимости созывается председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

14.6. Правление Товарищества собственников недвижимости 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.

14.7. Правление Товарищества вправе досрочно прекратить полномочия председателя правления Товарищества, избранного на заседании правления Товарищества. Не позднее, чем за десять дней до даты проведения заседания правления Товарищества, в повестку дня которого включен вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления Товарищества, председатель правления Товарищества должен быть уведомлен о такой повестке дня и получить от правления

Товарищества претензию, в которой должны быть указаны доводы, на основании которых в повестку дня заседания членов правления Товарищества включен вопрос о досрочном прекращении его полномочий в качестве председателя правления Товарищества. Полномочия председателя правления Товарищества считаются досрочно прекращенными в случае, если все члены правления Товарищества проголосовали за досрочное прекращение полномочий председателя правления Товарищества, за исключением председателя правления Товарищества, который не вправе принимать участие в данном голосовании. При отсутствии председателя правления Товарищества на заседании правления Товарищества, в повестку дня которого включен вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления Товарищества, правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам такой повестки дня.

15. Обязанности правления Товарищества

15.1. В обязанности правления Товарищества собственников жилья входят:

15.1 Соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества.

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

15.3 Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

15.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

15.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

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

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

15.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

15.9. Выполнение иных вытекающих из устава Товарищества собственников недвижимости обязанностей.

15.10. Член правления Товарищества вправе отказаться от членства в правлении Товарищества путем подачи заявления о выходе из членов правления Товарищества.

15.11. Членом правления Товарищества не может являться лицо, члены семьи которого входят в состав ревизионной комиссии Товарищества.

16. Председатель правления Товарищества

16.1. Председатель правления Товарищества собственников недвижимости избирается на срок 2 (два) года из числа членов правления. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

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

16.3. На основании решения правления Товарищества подписывает договора на оказание жилищно-коммунальных услуг.

16.4. Полномочия председателя правления Товарищества прекращаются с момента подачи им заявления о сложении полномочий, либо с момента прекращения права собственности в многоквартирном доме лица, избранного в качестве председателя правления Товарищества или на ином законном или предусмотренном настоящим Уставом основании.

17. Ревизионная комиссия (ревизор)

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года.

17.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

17.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

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

17.4.3. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

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

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

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

18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

19. Порядок формирования и использования Резервного Фонда Товарищества собственников недвижимости

19.1. Резервный фонд является неотъемлемой составной частью ежегодной сметы ТСН. Пополнение фонда и распоряжение средствами фонда осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов ТСН.

19.2. Источниками формирования резервного фонда являются:

- доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия)

- доходы от сдачи в аренду общего имущества и ведения иной хозяйственной деятельности ТСН;
- доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания членов ТСН;
- суммы, полученные ТСН в результате взыскания штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей;
- добровольные взносы собственников и иных лиц, желающих оказать содействие реализации уставной деятельности ТСН;
- иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные ТСН.

19.3. Цель создания резервного фонда - образование финансовых резервов для покрытия не предусмотренных на момент формирования сметы расходов, в том числе на:

- предотвращение и ликвидацию последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций;
- компенсацию незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- в качестве временных заимствований для оперативного финансирования неотложных работ по ремонту и содержанию общего имущества и подлежат скорейшему восстановлению в полном объеме из последующих целевых взносов собственников;
- покрытия убытков ТСН;
- иных непредвиденных расходов, связанных с содержанием, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома;
- использование средств резервного фонда на другие цели не допускается.

19.4. Собственники помещений не вправе требовать выплаты денежных средств из резервного фонда.

19.5. Информация о состоянии резервного фонда и расходовании его средств представляется правлением ТСН его членам по окончании финансового года.

19.6. Планируемый и фактически накопленный размер резервного фонда ежегодно указываются в смете на соответствующий финансовый год.

19.7. Контроль за использованием средств фонда осуществляет ревизионная комиссия ТСЖ, которая обязана ежегодно по итогам финансового года проводить проверку использования средств резервного фонда, готовить заключение по результатам проверки и отчитываться перед общим собранием членов ТСН.

19.8. Ликвидация резервного фонда Ликвидация резервного фонда осуществляется только по решению общего собрания членов ТСН, при этом должно быть определено направление расходования денежных средств резервного фонда, если они не израсходованы полностью.

20. Реорганизация и ликвидация Товарищества

20.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

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

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

21. Заключительные положения

21.1. Устав утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме 23 корп. 4 по бульвару 60-летия Октября г. Нижний Новгород и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

21.2. Поправки и изменения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества о внесении изменений в устав Товарищества и не могут противоречить законодательству Российской Федерации.