

**УТВЕРЖДЕН**

Решением общего собрания

членов Товарищества собственников

недвижимости «ХОЛМЫ» 20 мая 2017 года

---

Протокол № 1/17 от 29 мая 2017 года

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
«ХОЛМЫ»**

## **1. Общие положения. Наименование и место нахождения**

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «ХОЛМЫ» (именуемое в дальнейшем – «Товарищество») является добровольным объединением собственников недвижимого имущества в многоквартирных жилых домах, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, город Видное, улица Олимпийская, дом 1, корпус 1 и 2. (далее – «Жилой комплекс»).
- 1.2. Товарищество собственников недвижимости (жилья) «ХОЛМЫ» создано на основании решения общего собрания собственников помещений в Жилом комплексе (Протокол N 1 от 26 декабря 2015 года) для совместного управления общим имуществом Жилого комплекса.
- 1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости «ХОЛМЫ». Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН «ХОЛМЫ».
- 1.4. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, 142700, Московская область, Ленинский район, город Видное, улица Олимпийская, дом 1, корпус 2.

## **2. Правовой статус Товарищества**

- 2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ (далее «ЖК РФ»), другими законодательными актами РФ.
- 2.2. Товарищество имеет расчетный и иные счета в банках, печать с собственным наименованием, штампы, собственный бланк для деловой переписки, и другие необходимые реквизиты юридического лица.
- 2.3. Товарищество для достижения целей своей деятельности, предусмотренных настоящим Уставом, имеет право от своего имени и в пределах, предоставленных ему членами Товарищества полномочий совершать сделки, заключать договоры, может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, приобретать права и нести обязанности.
- 2.4. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в Жилом комплексе в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.
- 2.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плата за услуги и работы по управлению Жилым комплексом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные и прочие услуги.
- 2.6. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.
- 2.7. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.
- 2.8. Товарищество приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

## **3. Предмет и цели деятельности Товарищества**

- 3.1. Товарищество создается в следующих целях:  
- совместное управление имуществом в Жилом комплексе в силу закона находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества и иных лиц, владеющих на праве

собственности жилыми или нежилыми помещениями в Жилом комплексе (далее – «Общее имущество»);

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния Жилого комплекса;

- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений в Жилом комплексе и иных лиц, использующих такие помещения на законных основаниях;

- осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению Общего имущества;

- совместное владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение Общим имуществом.

3.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

3.2.1. управление Общим имуществом;

3.2.2. обеспечение коммунальными услугами (энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и др.) собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в Жилом комплексе;

3.2.3. исполнение роли заказчика работ по эксплуатации, содержанию, ремонту, в том числе капитальному, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений в Жилом комплексе;

3.2.4. заключение гражданско-правовых и трудовых договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации в отношении Жилого комплекса, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

3.2.5. обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в Жилом комплексе обязанностей по эксплуатации, содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на Общее имущество;

3.2.6. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории Жилого комплекса;

3.2.7. обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также арендаторами, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территории, находящейся в общей долевой собственности. Указанные в настоящем пункте правила принимаются решением Правления Товарищества и доводятся до сведения каждого собственника помещений;

3.2.8. владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение Общим имуществом;

3.2.9. 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 или препятствующих этому;

3.2.10. получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего Товариществу;

3.2.11. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством Российской Федерации и разделом 6 настоящего Устава;

3.2.12. представление общих интересов членов Товарищества, защита прав и интересов Товарищества, в том числе в органах государственной власти, органах местного

самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

#### **4. Общее имущество членов Товарищества и собственников жилых и/или нежилых помещений, не являющихся членами Товарищества**

4.1 В состав Общего имущества включаются:

- помещения в Жилом комплексе, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции зданий Жилого комплекса (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции зданий Жилого комплекса, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельные участки, на которых расположен Жилой комплекс и границы которых определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого комплекса, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка (участков), на котором расположен Жилой комплекс;

4.2 Доля собственников помещений в праве общей долевой собственности на Общее имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого собственника помещений пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в Жилом комплексе, которая определяется в квадратных метрах общей площади.

4.3 Доля участия по соглашению членов Товарищества устанавливается в соответствии с п.4.2 Устава одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений и не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.4 Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как

юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.5 Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю данные об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и Общего имущества.

Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника.

## **5. Средства и имущество Товарищества**

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей и членских взносов членов Товарищества;
- обязательных платежей и взносов, не являющихся членами Товарищества собственников помещений в Жилом комплексе;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление его целей, в том числе арендных платежей;
- платежей и взносов собственников жилых и/или нежилых помещений, не являющихся членами Товарищества, на управление Общим имуществом по договорам о содержании и ремонте Общего имущества, в том числе на создание специальных фондов и предоставления коммунальных услуг;
- прочих доходов.

5.2. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, если иное не предусмотрено в договорах между управляющей или эксплуатирующей организациями и Товариществом.

5.3. Собственники помещений оплачивают содержание и ремонт Общего имущества.

5.4. Собственники помещений оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг.

5.5. Начисления и сборы с членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их общим собранием. Общее собрание ежегодно при утверждении смет доходов и расходов Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.6. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами.

5.7. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Жилого комплекса.

5.8. 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.

- 5.9. Товарищество имеет право образовывать специальные фонды, расходуемые в соответствии с целями и предметом деятельности Товарищества.
- 5.10. Специальные фонды могут состоять из:
- взносов членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в Жилом комплексе;
  - средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества;
  - других источников.
- 5.11. Специальные фонды могут образовываться в целях:
- восстановления и ремонта Общего имущества;
  - капитального ремонта Жилого комплекса, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
  - оборудования и содержания детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
  - обустройства и содержания стоянок автотранспорта;
  - благоустройства и озеленения придомовой территории;
  - строительства объектов общего имущества;
  - оплаты юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
  - другие цели.
- 5.12. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с целями, для которых создано Товарищество, если иное не предусмотрено общим собранием членов Товарищества.

## **6. Хозяйственная деятельность Товарищества**

- 6.1. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с законодательством и Уставом. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:
- обслуживание, эксплуатация и ремонт Общего имущества;
  - строительство дополнительных помещений и объектов Общего имущества;
  - сдача в аренду, внаем частей Общего имущества.
- 6.2. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, не подлежит распределению между членами Товарищества и используется для оплаты общих расходов на содержание и ремонт Общего имущества, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством.
- 6.3. Товарищество вправе осуществлять управление Жилым комплексом, содержание и ремонт Общего имущества силами штатных сотрудников Товарищества.
- 6.4. Товарищество может оказывать платные услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечения услугами интернет-связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

## 7. Членство в Товариществе

- 7.1. Членами Товарищества могут быть физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в Жилом комплексе.
- 7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.
- 7.3. Членство в Товариществе возникает у собственников жилых и/или нежилых помещений в Жилом комплексе на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 7.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, усыновители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение, действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.
- 7.5. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в установленном законодательством порядке.
- 7.6. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в Товариществе прекращается.
- 7.7. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору имеют право войти в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на помещения на основании соответствующего заявления.
- 7.8. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и настоящего Устава использовать Общее имущество в соответствии с его назначением.
- 7.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества члены Товарищества обязаны выполнять законные требования правления Товарищества и общего собрания членов Товарищества.
- 7.10. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение.

## 8. Права Товарищества

### 8.1. Товарищество имеет право:

- 8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и настоящим Уставом, в том числе заключать договор управления Жилым комплексом.
- 8.1.2. Определять сметы доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательством и иными нормативными актами, а также настоящим Уставом цели.
- 8.1.3. Устанавливать на основе принятых годовых смет доходов и расходов Товарищества размеры платежей, и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей участия.

- 8.1.4. Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений.
- 8.1.5. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, составляющее имущество Товарищества, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.
- 8.1.6. Страховать имущество Товарищества и Общее имущество.
- 8.1.7. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию Общего имущества.
- 8.1.8. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, для возмещения убытков по деликтам, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.
- 8.1.9. Совершать иные действия, не противоречащие настоящему Уставу и действующему законодательству.
- 8.2. В случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и/или нежилых помещений, Товарищество вправе:
- предоставлять в пользование на возмездной основе или ограниченное пользование (сервитут) объекты Общего имущества;
  - в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты Общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;
  - получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников жилых и/или нежилых помещений в Жилом комплексе земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их эксплуатации;
  - осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в Жилом комплексе застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
  - по решению Общего собрания Товарищество часть свободных денежных средств помещать в ценные бумаги.
  - образовывать специальные фонды, расходующиеся в соответствии с целями и предметом деятельности Товарищества;
  - определять порядок обслуживания и ремонта Жилого комплекса, содержания придомовых территорий, нанимать подрядную организацию, предоставляющую услуги по обслуживанию Общего имущества;
  - осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом, в том числе заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ по содержанию и ремонту Жилого комплекса;
  - получать банковские кредиты;
  - распоряжаться средствами Товарищества в соответствии со сметами доходов и расходов, утвержденными Общим собранием членов Товарищества;
  - предоставлять услуги членам Товарищества;



- совершать иные действия, отвечающие предмету деятельности и целям Товарищества.
- 8.3. В случае неисполнения членами Товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- 8.4. Товарищество вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей, взносов и иных платежей.

## **9. Обязанности Товарищества**

### **9.1. Товарищество обязано:**

- 9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных актов, а также настоящего Устава.
- 9.1.2. Осуществлять управление Жилым комплексом в порядке, предусмотренном ЖК РФ.
- 9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества.
- 9.1.4. Обеспечивать надлежащее противопожарное санитарное и техническое состояние Жилого комплекса.
- 9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.
- 9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) Общего имущества. Заключать договоры с соответствующими организациями, производить своевременную оплату их услуг.
- 9.1.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту Общего имущества.
- 9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом, представлять интересы членов Товарищества в отношениях с другими гражданами и юридическими лицами.
- 9.1.9. Заключать договоры управления с собственниками помещений в Жилом комплексе, не являющимися членами Товарищества.
- 9.1.10. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений в Жилом комплексе.
- 9.1.11. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в Жилом комплексе.
- 9.1.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном устройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 9.1.13. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 9.1.14. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

- 9.1.15. Вести бухгалтерскую (финансовую) отчетность Товарищества, а также вести и хранить, техническую и иную документацию на Жилой комплекс.
- 9.1.16. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве собственности на Общее имущество.
- 9.1.17. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.
- 9.1.18. Проводить техническую инвентаризацию Жилого комплекса.
- 9.1.19. Предоставлять услуги членам Товарищества по содержанию и ремонту принадлежащих им на праве собственности жилых и нежилых помещений.
- 9.1.20. Осуществлять капитальный ремонт Жилого комплекса в установленном порядке.
- 9.1.21. Отчитываться на общем собрании членов Товарищества о своей деятельности.
- 9.1.22. Хранить документы Товарищества:
- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
  - протоколы общих собраний членов Товарищества, протоколы и приказы правления Товарищества;
  - документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
  - документы делопроизводства Товарищества;
  - акты ревизионных проверок или заключений ревизора Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
  - иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.
  - Документы Товарищества хранятся в Правлении Товарищества.

## **10. Права членов Товарищества и иных собственников помещений в Жилом комплексе**

- 10.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Жилом комплексе вправе получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 10.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Жилом комплексе вправе предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 10.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право ознакомиться со следующими документами:
- устав Товарищества, внесенные в устав изменения, лист записи единого государственного реестра юридических лиц 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 ревизора (ревизионной комиссии) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления 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 Жилом комплексе по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в Жилом комплексе в форме заочного голосования;
- техническая документация на Жилой комплекс и иные связанные с управлением Жилым комплексом документы;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

#### **10.4. Члены товарищества вправе:**

- 10.4.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими им помещениями.
- 10.4.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в Правление и на должность Ревизора Товарищества.
- 10.4.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 10.4.4. Вносить добровольные взносы и иные платежи.
- 10.4.5. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.
- 10.4.6. Добровольно выйти из состава членов Товарищества путем подачи соответствующего заявления в Товарищество.
- 10.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными актами, Уставом Товарищества.

### **11. Обязанности членов Товарищества**

#### **11.1. Члены Товарищества обязаны:**

- 11.1.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.
- 11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, придомовой территории, а также правила содержания Общего имущества;
- 11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом Общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить членские взносы и иные обязательные платежи в размере, установленном решениями Общего собрания.

- 11.1.4. Использовать находящиеся в их собственности жилые и/или нежилые помещения по их прямому назначению, содержать их в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий ремонт за свой счет.
- 11.1.5. Использовать объекты Общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами, с учетом ограничений, установленных ЖК РФ.
- 11.1.6. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо Общему имуществу им самим или лицом, проживающим с ними совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие им жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором аренды.
- 11.1.7. Обеспечить доступ представителям Товарищества к частям принадлежащего им помещения для осмотра и ремонта Общего имущества.
- 11.1.8. Исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу и оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности.
- 11.1.9. Не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов.
- 11.1.10. Предоставить Правлению достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.1.16 Устава, и своевременно информировать Правление об их изменении.
- 11.1.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ, настоящим Уставом.

## **12. Органы Управления Товарищества**

- 12.1. Органами управления Товарищества являются:  
Высший орган Товарищества - Общее собрание членов Товарищества (далее - **«Общее собрание»**);  
Постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган Товарищества - Правление Товарищества (далее - **«Правление»**);  
Единоличный исполнительный орган - Председатель Правления Товарищества (далее **«Председатель Правления»**).
- 12.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор (далее – **«Ревизор»**).

## **13. Общее собрание членов Товарищества**

- 13.1. Общее собрание является высшим органом управления Товарищества. Общее собрание созывается в порядке, установленном настоящим Уставом. Годовое Общее собрание созывается ежегодно и должно быть проведено в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом. Помимо годового Общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные Общие собрания. Решения, принятые Общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, не позднее 10 дней со дня принятия этих решений путем размещения соответствующих сообщений в подъездах на информационных стендах Жилого комплекса. Такая информация дополнительно может быть доведена до сведения членов Товарищества путем направления смс-сообщений, писем по электронной почте, на сайте Товарищества, иным способом.
- 13.2. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на Общее имущество.

- 13.3. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, Председателя Правления, членов Товарищества, владеющих, не менее чем 10% голосов от общего количества голосов членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора).
- 13.4. Общее собрание может проводиться в любом месте, удобном для проведения собрания, в пределах г. Видное Московской области.
- 13.5. В том случае, если Общее собрание созывается по инициативе членов Товарищества или Ревизионной комиссии (Ревизора), то соответствующее письменное обращение должно быть передано в Правление. В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня Общего собрания. Правление должно рассмотреть обращение в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты его поступления, и принять решение о созыве Общего собрания, за исключением случаев, предусмотренных в п. 13.6 настоящего Устава. Общее собрание должно быть созвано в течение тридцати дней после получения соответствующего обращения Правлением в порядке, предусмотренном настоящим Уставом. В том случае, если к компетенции Общего собрания относится только часть вопросов, вносимых инициатором проведения Общего собрания, в повестку дня Общего собрания, то Правление должно созвать Общее собрание и включить в повестку только те вопросы, которые относятся к компетенции Общего собрания.
- 13.6. Правление не вправе отказать в созыве Общего собрания, за исключением тех случаев, если вопросы, выносимые инициатором на решение Общего собрания, не относятся к компетенции Общего собрания, о чем Правление должно письменно уведомить инициатора созыва Общего собрания.
- 13.7. Уведомление о проведении Общего собрания должно быть направлено каждому члену Товарищества в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства, указанному в реестре членов Товарищества, не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения Общего собрания. Уведомление о проведении Общего собрания может также быть размещено на информационных стендах в подъездах Жилого комплекса.
- Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения Общего собрания и не представившего Правлению своевременно информацию о месте своего фактического проживания, а равно как смена номера телефона и адреса электронной почты.
- В уведомлении о проведении Общего собрания указываются:
- сведения о лице, по чьей инициативе созывается Общее собрание;
  - форма проведения данного собрания (очное, очно-заочное, заочное);
  - дата, место и время проведения Общего собрания, а в случае проведения Общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования - дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
  - повестка дня Общего собрания.
  - порядок ознакомления с информацией и/или материалами, которые будут представлены на данном Общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.
- Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня Общего собрания.

- 13.8. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей. В случае отсутствия кворума Председатель Правления/его заместитель, а в случае их отсутствия – один из членов Правления принимает решение о созыве повторного Общего собрания с аналогичной повесткой дня.
- 13.9. Общее собрание ведет Председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия – иной член Товарищества, уполномоченный Правлением.
- 13.10. К компетенции Общего собрания относятся решение следующих вопросов:
  - 13.10.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
  - 13.10.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
  - 13.10.3. избрание членов Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора), прекращения их полномочий;
  - 13.10.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;
  - 13.10.5. принятие решения о заключении договора управления Жилым комплексом с управляющей организацией, в том числе выбор такой управляющей организации;
  - 13.10.6. принятие решений об оказании собственникам помещений дополнительных платных услуг, направленных на обеспечение безопасности и комфорта проживания в Жилом комплексе;
  - 13.10.7. принятие решений о приобретении и установке дополнительного оборудования, необходимого для повышения уровня безопасности и комфорта проживания в Жилом комплексе;
  - 13.10.8. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта Общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
  - 13.10.9. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
  - 13.10.10. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
  - 13.10.11. утверждение годового плана содержания и ремонта Общего имущества, отчета о выполнении такого плана;
  - 13.10.12. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
  - 13.10.13. утверждение готового отчета о деятельности Правления;
  - 13.10.14. утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
  - 13.10.15. рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления и Ревизора;
  - 13.10.16. принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт Общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, настоящим Уставом и решениями Общего собрания;
  - 13.10.17. определение размера вознаграждения членов Правления, в том числе председателя Правления;

- 13.10.18. избрание секретаря Общего собрания из членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании;
- 13.10.19. принятие решения о заключении договора с аудиторской организацией (аудитором) для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 13.10.20. принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц и об участии Товарищества в других юридических лицах;
- 13.10.21. другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.
- 13.11. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления товарищества.
- 13.12. Решения Общего собрания по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 13.10.2, 13.10.9, 13.10.10, 13.10.20 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.
- 13.13. Решения, принятые на Общем собрании, должны быть отражены в протоколе Общего собрания, оформленном не позднее 10 дней после проведения Общего собрания. Протокол Общего собрания должен быть подписан лицом, председательствующим на Общем собрании, а также секретарем Общего собрания. Протоколы Общих собраний подлежат хранению в течение всего периода существования Товарищества.
- 13.14. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
- 1) сведения о члене Товарищества, участвующем в голосовании;
  - 2) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»;
  - 3) собственноручная подпись члена Товарищества и дата принятия решения.
- 13.15. Принявшими участие в очно-заочной или заочной форме собрания считаются члены Товарищества, решения которых поступили до даты, указанной в уведомлении о проведении собрания.
- 13.16. Решения, принятые Общим собранием, являются обязательными для всех членов Товарищества и собственников, в том числе и для тех, кто не принимал участие в голосовании, независимо от причины.
- 13.17. При необходимости принять решение по вопросам, входящим в компетенцию общего собрания всех собственников помещений Жилого комплекса, а именно: о реконструкции Жилого комплекса (в том числе с его расширением или надстройкой) строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте Общего имущества, принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен Жилой комплекс, в том числе введение ограничений пользования им, принятие решений о передаче в пользование Общего имущества, выбор способа управления Жилым комплексом, другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений Жилого комплекса, инициатором созыва такого собрания выступает Правление Товарищества, которое действует, руководствуясь ст. 44-48 ЖК РФ.

#### **14. Правление Товарищества и его функции**

- 14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания

собственников помещений в Жилом комплексе и к компетенции Общего собрания. Правление является руководящим органом Товарищества, подотчетным Общему собранию.

- 14.2. Правление избирается Общим собранием в количестве не менее пяти человек и не более пятнадцати человек из числа членов Товарищества сроком на два года. Члены Правления могут переизбираться на следующий срок неограниченное число раз.  
Кандидаты в члены Правления могут быть предложены любым членом Товарищества в письменной форме.
- 14.3. Первое заседание вновь избранного Правления проводится не позднее 15 дней со дня избрания. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.  
Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.
- 14.4. Заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство избранных членов Правления, но в любом случае не менее пяти человек. На заседании Правления ведется протокол.
- 14.5. Решения Правления принимаются большинством голосов присутствующих членов Правления. Каждый член Правления обладает одним голосом. Итоги голосования и принятое решение вносятся в протокол заседания, который подписывается Председателем Правления, секретарем Правления, избираемым членами Правления из своего числа на весь срок полномочий соответствующего Правления.
- 14.6. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:
  - 14.6.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава;
  - 14.6.2. избрание из своего состава Председателя Правления и досрочное прекращение его полномочий;
  - 14.6.3. контроль своевременного внесения членами Товарищества и собственниками Помещений, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов;
  - 14.6.4. составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
  - 14.6.5. определение условий договора управления Жилым комплексом, заключаемого с управляющей организацией, решение о заключении которого принято Общим собранием, в том числе контроль надлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по такому договору;
  - 14.6.6. определение исполнителей, подрядчиков, поставщиков услуг (товаров), решение об оказании (приобретении) которых принято Общим собранием, в том числе согласование условий договоров с ними;
  - 14.6.7. согласование условий договоров, заключаемых управляющей организацией с третьими лицами во исполнение договора управления Жилым комплексом и/или решений Общего собрания для нужд собственников помещений в Жилом комплексе и Жилого комплекса в целом;



- 14.6.8. одобрение сделок (либо нескольких взаимосвязанных сделок), совершаемых от имени Товарищества Председателем правления Товарищества в случае, если общая сумма имущества, получаемого или уплачиваемого по сделке, превышает 30 000 (тридцать тысяч) рублей, а также любых сделок, направленных на отчуждение, приобретение или иное распоряжение недвижимым имуществом.
- 14.6.9. управление Жилым комплексом;
- 14.6.10. наем работников для обслуживания Общего имущества и их увольнение;
- 14.6.11. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества;
- 14.6.12. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 14.6.13. созыв и проведение Общего собрания, а также общего собрания собственников помещений в Жилом комплексе, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;
- 14.6.14. прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;
- 14.6.15. выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 14.6.16. рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;
- 14.6.17. выполнение иных вытекающих из Устава обязанностей.

### **15. Председатель Правления.**

- 15.1. Председатель Правления избирается на срок **один год** Правлением из числа своих членов и может быть переизбран на аналогичный срок неограниченное число раз. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать обязательные для исполнения указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.
- 15.2. Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, при условии их предварительного одобрения Правлением или Общим собранием в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание Жилого комплекса, положение об оплате их труда.

### **16. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества**

- 16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание избирает Ревизора либо Ревизионную комиссию в составе не более трех человек.
- 16.2. Ревизор либо член Ревизионной комиссии избирается сроком на один год и может переизбираться на новый срок. На должность Ревизора или членов Ревизионной комиссии не могут быть избраны члены Правления, а также их родственники.
- 16.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества:
  - 16.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества, а также в любое время по решению Общего собрания, либо по требованию Правления;
  - 16.3.2. представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
  - 16.3.3. отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности;

- 16.3.4. проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составление отчетности Товарищества;
- 16.3.5. проверяет использование средств Товарищества по назначению, в том числе дополнительных доходов от хозяйственной деятельности и средств специальных фондов;
- 16.3.6. проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- 16.3.7. проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов и сборов;
- 16.3.8. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;
- 16.3.9. проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- 16.4. Ревизор Товарищества несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.
- 16.5. Ревизор Товарищества обязан по результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов, либо при выявлении злоупотреблений членами Правления и Председателем Правления своими полномочиями, инициировать созыв Общего собрания
- 16.6. По решению Общего собрания для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, может быть заключен договор с аудиторской организацией (аудитором) имеющей лицензию на данный вид деятельности.

## **17. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

- 17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. По решению Общего собрания Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.
- 17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания членов Товарищества.
- 17.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ.

