

УТВЕРЖДЕН:

*общим собранием собственников помещений
многоквартирного дома, расположенного
по адресу: Московская область, городской
округ Мытищи, п.Вешки, ул.Лиственная, д.1
и многоквартирного дома, расположенного по
адресу: Московская область, городской округ
Мытищи, п.Вешки, ул.Лиственная, д.3*

(Протокол № 1 от «__» _____ 2021 года)

У С Т А В

**Товарищества собственников
недвижимости**

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
«НОВЫЕ ВЕШКИ»**

Московская область, г.о.Мытищи, п.Вешки

2021 год

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости Жилой Комплекс «НОВЫЕ ВЕШКИ», 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 и краткое официальное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости Жилой Комплекс «НОВЫЕ ВЕШКИ» (ТСН ЖК «НОВЫЕ ВЕШКИ»); место нахождения Товарищества: Московская область, городской округ Мытищи, посёлок Вешки, улица Лиственная, дом 3.
- 1.3. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, посёлок Вешки, улица Лиственная, дом 1, улица Лиственная, дом 3 (далее по тексту – многоквартирные дома).
- 1.4. Товарищество создается без ограничения срока его деятельности.

2. Термины и определения

- 2.1. **Многоквартирные дома, МКД** – многоквартирные дома с подземной автостоянкой, расположенные по адресу: Московская область, городское поселение Мытищи, пос. Вешки, ул. Лиственная, дом 1 и дом 3.
- 2.2. **Земельный участок** – сформированный и поставленный на кадастровый учет земельный участок номер 50:12:0120104:393, площадью 38 478 квадратных метров, на котором расположены МКД, элементы озеленения и благоустройства, отдельно стоящая котельная, ТП, КПП, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД. Земельный участок входит в состав Общего имущества.
- 2.3. **Помещение** – обособленное жилое (нежилое) помещение в Доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования. К помещениям в Уставе также относятся машиноместа на подземной автостоянке.
- 2.4. **Общее имущество** – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности Собственникам, не являющееся частями помещений и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. Состав Общего имущества определяется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 2.5. **Собственник** – собственник жилого (нежилого) помещения и машиноместа на подземной автостоянке. К собственнику приравнивается владелец помещения на основании договора долевого участия и акта приема-передачи.
- 2.6. **Член Товарищества** – собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.
- 2.7. **Доля в праве общей собственности** – доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяющая долю собственника в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, а также долю голосов на общем собрании Собственников либо общем собрании членов Товарищества. Доля Собственника в праве общей долевой собственности рассчитывается как отношение общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общей площади всех Квартир и Нежилых помещений (исключая общую площадь помещений, входящих в состав Общего имущества).
- 2.8. **Текущий ремонт** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности,

устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества и других объектов, расположенных на земельном участке.

- 2.9. **Капитальный ремонт** – ремонт Общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

3. Цели и виды деятельности товарищества

- 3.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, созданное в целях:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, в том числе посредством заключения договора управления МКД, для обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в каждом из многоквартирных домов, а также имуществом, предназначенном для совместного использования собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

- 3.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- Контролирует и оказывает содействие в управлении Многоквартирными домами;
- Контролирует выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в Многоквартирных домах, строительству зданий и сооружений;
- Контролирует заключение договоров энергоснабжения, с целью предоставления коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также пользователям жилых и нежилых помещений в Многоквартирных домах.
- Содействует проведению мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми Собственниками помещений в Многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- Контролирует проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- Обеспечивает проведение мероприятий, направленных на соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;
- Обеспечивает 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;
- Обеспечивает осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- Обеспечивает представление законных интересов собственников помещений в Многоквартирных домах, в том числе в государственных

- органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- Обеспечивает защиту прав и интересов членов Товарищества.

4. Правовой статус Товарищества

- 4.1. 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.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

5. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирных домах

- 5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, 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.
- 5.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.
- 5.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 5.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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.

- 5.7. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

6. Реестр членов Товарищества

- 6.1. Товарищество обязано организовать ведение реестра членов Товарищества (далее – Реестр), который должен содержать:
 - сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними;
 - сведения о размерах принадлежащих членам Товарищества долей в праве общей собственности на Общее имущество.
- 6.2. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества в письменном виде достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.1. Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.
- 6.3. Риск наступления негативных последствий, связанных с неисполнением обязанности, указанной в пункте 6.2. Устава, возлагается на членов Товарищества, не исполнивших вышеназванную обязанность.
- 6.4. Ответственным за организацию надлежащего и своевременного ведения Реестра является Правление Товарищества. Правление Товарищества имеет право поручить ведение Реестра сотруднику Товарищества.
- 6.5. Правила ведения Реестра, порядок предоставления информации о членах Товарищества определяется Правлением Товарищества.

7. Средства и имущество Товарищества

- 7.1. Средства Товарищества состоят из:
 - вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества, в случае их установления общим собранием членов Товарищества;
 - доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - платежей, поступающих по договорам заключенным Товариществом;
 - прочих поступлений.
- 7.2. В собственности Товарищества собственников недвижимости может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 7.3. 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.

- 7.4. 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.
- 7.5. Специальные фонды могут образовываться в следующих целях:
- восстановление и ремонт общего имущества в МКД, а также имущества, предназначенного для совместного использования Собственниками в МКД;
 - приобретение нового оборудования 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, оказываемых привлеченными лицами;
 - другие цели.
- 7.6. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.
- 7.7. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением товарищества.

8. Хозяйственная деятельность Товарищества

- 8.1. 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.
- 8.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:
- Управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда;
 - Управление недвижимым имуществом;
 - Сдача внаем и в аренду собственного недвижимого имущества;
 - Деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества;
 - Аренда транспортных, строительных и прочих машин и оборудования, в том числе без оператора;
 - Предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию электрической, распределительной и регулирующей аппаратуры и прочего электрооборудования;
 - Уборка территории и аналогичная деятельность, в том числе сбор мусора, его вывоз, подметание и поливка улиц, дорог, посыпка песком и солью;
 - Прочие виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству России.
- 8.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.
- 8.4. 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.

9. Права товарищества

9.1. Товарищество вправе:

- 9.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, 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.
 - 9.1.2. Вносить изменения в заключенный договор управления МКД и иные договора и принимать дополнительные соглашения к ним по согласованию сторон.
 - 9.1.3. Принимать и реализовывать права требования задолженности за услуги ЖКХ, предоставляемые управляющей организацией собственникам/пользователям помещений в МКД в рамках заключенных договоров управления.
 - 9.1.4. Определять смету доходов и расходов (финансовый план) Товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в каждом многоквартирном доме, имущества, предназначенного для совместного использования собственниками помещений в каждом многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели.
 - 9.1.5. Определять на основании финансового плана на текущий год размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
 - 9.1.6. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги.
 - 9.1.7. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.
 - 9.1.8. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.
 - 9.1.9. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.
- ### 9.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников недвижимости вправе:
- 9.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.
 - 9.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 9.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность Собственников земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.
 - 9.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
 - 9.2.5. В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества.
 - 9.2.6. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

- 9.3. 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.
- 9.4. 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.
- 9.5. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества, а также проводить расчет расходов на его проведение.
- 9.6. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.
- 9.7. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации МКД.
- 9.8. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (технические помещения и др.), приобретать средства пожаротушения.
- 9.9. Представлять интересы собственников помещений в Многоквартирных домах при регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов и расположенными на указанном земельном участке объектами.
- 9.10. Проводить от имени и за счет Собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов, отопительных котлов и т.п.).
- 9.11. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества.
- 9.12. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества, в случае если вопросы, включенные в повестку дня, относятся к их компетенции.
- 9.13. В случае, если по результатам окончания финансового года в ТСН образовалась экономия денежных средств, то Товарищество вправе расходовать сэкономленные денежные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.
- 9.14. Осуществлять иные права и совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству РФ.

10. Обязанности Товарищества

- 10.1. Товарищество обязано:
 - 10.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства Российской Федерации, а также устава Товарищества.
 - 10.1.2. Обеспечивать управление МКД в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе путем заключения договора управления с управляющей организацией.
 - 10.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, договорные обязательства.
 - 10.1.4. Контролировать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в каждом многоквартирном доме, а также имущества, предназначенного для совместного использования собственниками помещений в многоквартирных домах.

- 10.1.5. Контролировать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
- 10.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.
- 10.1.7. 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 многоквартирных домах или препятствующих этому;
- 10.1.8. 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.
- 10.1.9. Ежегодно утверждать на общем собрании членов Товарищества смету доходов и расходов (финансовый план) на текущий год, годовой отчет о выполнении сметы доходов и расходов за предыдущий год, годовой отчет работы правления Товарищества за предыдущий год.
- 10.1.10. 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.
- 10.1.11. 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 правления 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.
- 10.1.12. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах, 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 Многоквартирных домах, **если иное не зафиксировано в договорах управления МКД, заключенных между управляющими организациями и Товариществом.**
- 10.1.13. Контролировать предоставление собственникам, пользователям помещений в Многоквартирных домах коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.
- 10.1.14. В случае заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по

- содержанию и ремонту Общего имущества контролировать исполнение контрагентами Товарищества договорных обязательств.
- 10.1.15. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения контрагентами Товарищества договорных обязательств.
- 10.1.16. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.
- 10.1.17. Устанавливать факты причинения вреда Общему имуществу.
- 10.1.18. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им Помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательства Российской Федерации и иных актов, регулирующих пользование Помещениями.
- 10.1.19. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб и заявлений собственников на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 10.1.20. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.
- 10.1.21. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.
- 10.1.22. Хранить в месте, определенном правлением Товарищества, документы Товарищества, в том числе:
- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
 - Реестр и документы, на основании которых в Реестр внесены записи;
 - копии протоколов общих собраний членов Товарищества, протоколы заседаний ревизионной комиссии Товарищества, протоколы заседаний правления Товарищества, приказы и распоряжения председателя правления Товарищества;
 - документы, подтверждающие права Товарищества на имущество Товарищества;
 - документы делопроизводства Товарищества;
 - акты ревизионных проверок или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
 - иные документы, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.
- 10.1.23. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции или предписанных законом для товариществ собственников жилья.
- 10.1.24. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

11. Членство в Товариществе

- 11.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирных домах и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.
- 11.2. 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.
- 11.3. 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;

- 11.4. 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.

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

- 12.1. 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 настоящим Кодексом и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 12.2. 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.
- 12.3. 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 многоквартирных домах по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в форме заочного голосования;
 - техническая документация на многоквартирные дома и иные связанные с управлением данным домом документы;
 - иные предусмотренные действующим законодательством РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.
- 12.4. Члены Товарищества имеют право:
- Голосовать на общем собрании членов Товарищества.
 - Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества.
 - Выйти из состава членов Товарищества.
 - Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления Товарищества.

- Реализовывать прочие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
- Собственники, не являющиеся членами Товарищества, могут реализовывать права, указанные в Разделе 10 настоящего устава.

13. Обязанности членов Товарищества

- 13.1. Член Товарищества обязан:
- 13.1.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.
 - 13.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, правила содержания общего имущества МКД, Правила прохода/проезда на территорию ЖК «Новые Вешки» и иные правила, принятые общими собраниями собственников помещений.
 - 13.1.3. 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, в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества.
 - 13.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству РФ 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. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом МКД не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в МКД.
 - 13.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
 - 13.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.
 - 13.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.
 - 13.1.8. 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.
 - 13.1.9. 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.
 - 13.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством РФ.
 - 13.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

- 13.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством РФ, 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.
- 13.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, уставом Товарищества.

14. Органы управления Товарищества

- 14.1. Органами управления Товарищества являются:
- общее собрание членов Товарищества;
 - правление Товарищества.
- 14.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

15. Общее собрание членов Товарищества

- 15.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием Товарищества. Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества.
- 15.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо путем размещения информации о предстоящем общем собрании членов Товарищества на информационных досках, расположенных в холлах первого этажа в каждом подъезде многоквартирных домов, на официальном сайте ТСН, а также направляется по электронной почте членам Товарищества. Уведомление направляется/размещается не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:
- сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
 - форма проведения данного собрания в соответствии со статьей 47 ЖК РФ;
 - 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;
 - повестка дня собрания.

- 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.

- 15.3. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 15.4. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей совместной либо долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов на общем собрании членов Товарищества, оформив полномочия доверенностью в соответствии с требованиями Гражданского законодательства РФ. 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 многоквартирных домах.
- 15.5. 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.
- 15.6. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
 - сведения о лице, участвующем в голосовании;
 - сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;
 - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».
- 15.7. К компетенции общего собрания Товарищества относится решение следующих вопросов:
 - 15.7.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.
 - 15.7.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
 - 15.7.3. Принятие решений о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в многоквартирных домах.
 - 15.7.4. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.
 - 15.7.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
 - 15.7.6. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
 - 15.7.7. Утверждение сметы доходов и расходов (финансового плана) на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.
 - 15.7.8. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).
 - 15.7.9. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.

- 15.7.10. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.
- 15.7.11. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
- 15.7.12. 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.
- 15.7.13. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.
- 15.7.14. 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.
- 15.7.15. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества.
- 15.7.16. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.
- 15.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления Товарищества.
- 15.9. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.
- 15.10. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества и решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.
- 15.11. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании.
- 15.12. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения Собственников членом Товарищества, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующих сообщений на информационных досках у лифтов на первом этаже МКД, на официальном сайте ТСН, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

16. Правление Товарищества

- 16.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем

- вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.
- 16.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества в количестве 5 (пяти) человек на срок, установленный уставом Товарищества, но не более чем на два года.
 - 16.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества, если избрание председателя правления Товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов Товарищества уставом Товарищества.
 - 16.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества 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.
 - 16.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.
 - 16.6. Заседание правления Товарищества созывается председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
 - 16.7. Правление Товарищества 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.
 - 16.8. В заседаниях правления Товарищества могут участвовать исключительно члены правления Товарищества.

17. Обязанности правления Товарищества

- 17.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства РФ и требований устава Товарищества.
- 17.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 17.3. Составление сметы доходов и расходов (финансового плана) на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.
- 17.4. Обеспечение управления Многоквартирными домами.
- 17.5. Обеспечение заключения договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 17.6. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
- 17.7. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.
- 17.8. Прием заявлений о вступлении в Товарищество и выхода из членов Товарищества.

- 17.9. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, перечня дополнительных работ, расчет стоимости работ.
- 17.10. Расчет размера платы за помещение и взносов для членов Товарищества, собственников помещений.
- 17.11. Осуществление проверки технического состояния Общего имущества.
- 17.12. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на Дом, учредительных и иных документов Товарищества новому составу Правления Товарищества. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления МКД техническая, бухгалтерская и иная документация МКД передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании членов Товарищества собственнику.
- 17.13. Осуществление контроля за соблюдением правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, правил содержания общего имущества в МКД, правил прохода/проезда на территорию ЖК «Новые Вешки» и иных правил, принятых общими собраниями собственников помещений.
- 17.14. Заключение договоров аренды общего имущества. Ведение взаиморасчетов и администрирование платежей по таким договорам.
- 17.15. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей

18. Председатель правления Товарищества

- 18.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок до двух лет. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 18.2. Председатель правления Товарищества 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.

19. Ревизионная комиссия (ревизор)

- 19.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избрать ревизионную комиссию или ревизора.
- 19.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года.
- 19.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 19.4. Ревизионная комиссия (ревизор):
 - 19.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

- 19.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 19.4.3. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
- 19.4.4. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- 19.4.5. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами.
- 19.4.6. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.
- 19.4.7. Проверяет правомерность использования дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов.
- 19.4.8. Выполняет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 19.4.9. Порядок работы и полномочия Ревизионной комиссии Товарищества устанавливается решением общего собрания членов Товарищества. Ревизионная комиссия Товарищества подотчетна исключительно общему собранию членов Товарищества.
- 19.4.10. Члены Ревизионной комиссии Товарищества несут предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Уставом и законодательством Российской Федерации.
- 19.4.11. Ревизионная комиссия Товарищества обязана:
- проверять выполнение правлением Товарищества и Председателем правления Товарищества решений общих собраний членов Товарищества, Правления Товарищества, законность совершенных Правлением Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;
 - осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов Ревизионной комиссии Товарищества, решению Общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов Правления Товарищества;
 - представить отчет о результатах ревизии на утверждение Общего собрания членов Товарищества, который должен содержать рекомендации об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления Правлению Товарищества;
 - информировать Правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;
 - при выявлении фактов нарушений со стороны Правления Товарищества, которые могут привести к причинению ущерба Товариществу или собственникам, Ревизионная комиссия Товарищества обязана созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества и принять меры к пресечению нарушений.
 - По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества может быть приглашен сторонний аудитор (аудиторская организация).

20. Реорганизация и ликвидация товарищества

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

21. Заключительные положения

- 21.1. Устав утверждается общим собранием собственников помещений в Многоквартирных домах и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.
- 21.2. Изменения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества о внесении изменений в устав Товарищества и не могут противоречить действующему законодательству Российской Федерации.