

**«УТВЕРЖДЕНО»**

**решением учредительного собрания собственников  
помещений жилых домов по адресу:**

улица Комсомольская дом №1, улица Комсомольская дом №15, улица  
Комсомольская дом №17, улица Комсомольская дом №18, улица  
Комсомольская дом №19, улица Комсомольская дом №20, улица  
Комсомольская дом №21, улица Комсомольская дом №22, улица Комсомольская  
дом №24, улица Пионерская дом №3, ул. Пионерская дом №4, улица  
Пионерская дом №5, улица Пионерская дом №12, улица Пионерская дом №14,  
улица Пионерская дом №16, улица Пионерская дом №18, улица Советская  
дом №17, улица Школьная дом №1, улица Школьная дом №5, улица Школьная  
дом №7, улица Школьная дом №9, улица Фабричная дом №1, улица Фабричная  
дом №2, улица Фабричная дом №3, улица Фабричная дом №5.

Протокол N 9 от "04" 09 2023г.

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«Белокаменный»**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья и нежилых помещений многоквартирных домов (далее по тексту – многоквартирный дом), расположенных в Свердловской области, городе Асбеста, поселке Белокаменный, улица Комсомольская дом №1, улица Комсомольская дом №15, улица Комсомольская дом №17, улица Комсомольская дом №18, улица Комсомольская дом №19, улица Комсомольская дом №20, улица Комсомольская дом №21, улица Комсомольская дом №22, улица Комсомольская дом №24, улица Пионерская дом №3, ул. Пионерская дом №4, улица Пионерская дом №5, улица Пионерская дом №12, улица Пионерская дом №14, улица Пионерская дом №16, улица Пионерская дом №18, улица Советская дом №17, улица Школьная дом №1, улица Школьная дом №5, улица Школьная дом №7, улица Школьная дом №9, улица Фабричная дом №1, улица Фабричная дом №2, улица Фабричная дом №3, улица Фабричная дом №5, именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и сокращенное наименование Товарищества:

1.2.1. Полное наименование- Товарищество собственников жилья «Белокаменный»

1.2.2. Сокращенное наименование- ТСЖ «Белокаменный»

**Место нахождения Товарищества:** 624260, Свердловская область, город Асбест, поселок Белокаменный, улица Фабричная, дом № 2, квартира 14.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

## 2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарищество является добровольным объединением собственников многоквартирных домов жилых и нежилых помещений и иной недвижимости, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном доме;

- распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

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

- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;

- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 6 настоящего устава;

представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- защиты прав и интересов членов товарищества.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.

- оформление прав на объекты недвижимости.

- организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автотранспорта собственников и владельцев помещений.

- охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений.

- содержание и благоустройство придомовой территории.

- текущий капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений.

- строительство и реконструкция зданий и сооружений.

- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства.

- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.

- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории.

- оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью.

- создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула.

- ведение реестра собственников и владельцев помещений, ведение реестра членов Товарищества собственников жилья «Белокаменный».

- проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи.

- проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений.

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

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

2.3. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

### **3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами Свердловской области, актами Главы Асбестовского городского округа, Думы Асбестовского городского округа и Уставом товарищества.

3.2. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

### **4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И / ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

4.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.

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

*Доля в общем имуществе членов Товарищества определяется на момент создания Товарищества, согласно Приложения № 1 к настоящему Уставу, и может изменяться в ходе деятельности общества.*

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого 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 домовладельцев.

4.6. Не подлежит отчуждению межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты 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 дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

4.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов Товарищества.

4.8. Доля участия члена Товарищества – собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов Товарищества.

4.9. Доля участия по соглашению членов Товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членов Товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

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

4.12. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирает произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом.

4.13. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом, и соглашением между ними.

4.14. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.15. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению

между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

## **5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

5.1. Средства Товарищества состоят из:

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

5.2. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств перемещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утвержденным членами Товарищества.

5.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. 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 зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме, на основе которого создано Товарищество.

5.5. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество и земельный налог пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.6. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

## **6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку,



поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом.

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

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные Уставом товарищества.

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

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

## **7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

7.1. Членами Товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

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 всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

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

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

7.6. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном доме.

7.8. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации пределах распоряжения этим имуществом.

7.9. Собственники жилых и / или нежилых помещений и иного недвижимого имущества – члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

## **8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1 Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества в пределах установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом товарищества.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправления для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правам жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет 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, Уставом Товарищества цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

8.1.5. Выполнять работы и указывать услуги домовладельцам.

8.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

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

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственников жилья в управление.

8.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносов или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

- получать в бессрочное пользование, либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами Товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить члену Товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или общим собранием членов Товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1. Товарищество обязано:



9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

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

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме.

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

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательства по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством ставом, решениями общего собрания.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.8. В случае предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Обеспечить заключение со специализированной организацией, определенной Федеральным законом от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

9.1.10. выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1. Члены Товарищества собственников жилья «Белокаменный» и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирных домах, указанных в Приложении № 1 к Уставу Товарищества собственников жилья «Белокаменный» имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

10.3. Члены Товарищества собственников жилья «Белокаменный» и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирных домах, указанных в Приложении № 1 к Уставу Товарищества собственников жилья «Белокаменный», имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметами доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в форме заочного голосования;
- технической документацией на многоквартирные дома и иные связанные с управлением данными домами документами;
- иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества

## **11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

11. Члены Товарищества обязаны:

11.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

11.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории.

11.3. 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 целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

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

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

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

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

11.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества.

11.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

## **12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

### **13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

13.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья «Белокаменный» является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества.

13.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Белокаменный» относятся:

- 1) внесение изменений в Устав товарищества или утверждение Устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
- 15) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества членам товарищества, собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в Приложении № 1 к Уставу Товарищества или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирных домах, указанных в Приложении № 1 к Уставу Товарищества;
- 16) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 17) введение ограничений на использование общего имущества;

- 18) передача функции управления управляющей организации;
- 19) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

13.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья «Белокаменный» имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

13.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Белокаменный» 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 посредством использования информационной системы, а также иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

13.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Белокаменный» указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья «Белокаменный» не вправе выносить на обсуждение вопросов, которые не были включены в повестку дня.

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

13.7. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Белокаменный» по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6 и 7 пункта 13.2 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 и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме.

13.8. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет председателя правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

13.9. Решение общего собрания членов Товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

13.10. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья может быть проведено с использованием системы с соблюдением требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

## **14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

14.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья «Белокаменный» осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решение по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

14.3. Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также

поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

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

14.5. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом Товарищества.

14.6. Председатель правления избирается общим собранием членов Товарищества собственников жилья «Белокаменный» из числа избранных общим собранием членов правления Товарищества на срок два года.

14.7. Правление Товарищества собственников жилья «Белокаменный» правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

14.8. В обязанности правления Товарищества собственников жилья «Белокаменный» входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирными домами, указанными в Приложении № 1 к настоящему Уставу, или заключение договоров на управление ими;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 7) выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью;
- 8) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 9) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 10) Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- 11) Выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников жилья обязанностей.

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

14.9. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.10. Очередное заседание правления проводятся по графику или созываются председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. 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.

14.11. Внеочередные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте, и в котором указываются время, место и повестка для заседания.

14.12. Если на заседании правления количество присутствующих менее 50% членов правления, то большинством голосов присутствующих данное заседание переносится.

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

14.14. Председатель правления Товарищества собственников жилья 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 имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества собственников жилья «Белокаменный», которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

## **15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ**

15.1. Председатель правления избирается на устанавливаемый уставом срок. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

15.3. Если общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании многоквартирных домов, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

## **16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ**

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание может избрать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, установленный уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

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

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

16.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## **17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания, в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

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 и Уставом Товарищества.



**Приложение №1**  
**к Уставу Товарищества собственников жилья «Белокаменный»**

№ п/п	Улица	№ дома	Площадь жилых помещений
1	Комсомольская	1	1996,20
2	Комсомольская	15	324,40
3	Комсомольская	17	1114,10
4	Комсомольская	18	725,70
5	Комсомольская	19	742,40
6	Комсомольская	20	730,20
7	Комсомольская	21	725,00
8	Комсомольская	22	723,30
9	Комсомольская	24	743,90
10	Пионерская	3	907,00
11	Пионерская	4	979,60
12	Пионерская	5	1528,40
13	Пионерская	12	854,90
14	Пионерская	14	897,40
15	Пионерская	16	923,20
16	Пионерская	18	887,40
17	Советская	17	886,90
18	Школьная	1	732,90
19	Школьная	5	737,90
20	Школьная	7	728,10
21	Школьная	9	122,90
22	Фабричная	1	728,20
23	Фабричная	2	926,40
24	Фабричная	3	730,40
25	Фабричная	5	838,90