

**УТВЕРЖДЕН**

Общим собранием членов  
товарищества собственников  
жилья «Каскад»  
«31» марта 2007 г.

Председатель правления

\_\_\_\_\_ Давыдов А. Н.

## **УСТАВ**

**Товарищества собственников жилья**

**«КАСКАД»**

(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

**г. Краснодар**

**2007г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения – стр.3
2. Цели и предмет деятельности – стр.4
3. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья – стр.4
4. Объединение товариществ собственников жилья – стр.5
5. Права товарищества собственников жилья – стр.5
6. Обязанности товарищества собственников жилья – стр.6
7. Условия и порядок приема в члены Товарищества и выхода из него, права и обязанности членов Товарищества – стр.7
8. Органы управления товарищества собственников жилья – стр.8
9. Общее собрание членов товарищества собственников жилья – стр.8
10. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья – стр.9
11. Правление товарищества собственников жилья – стр.11
12. Обязанности правления товарищества собственников жилья – стр.12
13. Председатель правления товарищества собственников жилья – стр.12
14. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья – стр.13
15. Средства и имущество Товарищества собственников жилья – стр.13
16. Учет и отчетность Организации – стр.13
17. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья – стр.14
18. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья – стр.14
19. Права и обязанности собственника помещения – стр.15
20. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении – стр.17
21. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме – стр.17
22. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме – стр.18
23. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме – стр.18
24. Содержание общего имущества в многоквартирном доме – стр.18
25. Переустройство и перепланировка жилого помещения – стр.19
26. Обязанность по внесению платы (взносов) за содержание, обслуживание, текущий ремонт и коммунальные услуги – стр.20
27. Структура платы (взносов) на содержание, обслуживание, ремонт и коммунальные услуги – стр.20
28. Внесение платы (взносов) за содержание и текущий ремонт дома и коммунальные услуги – стр.20
29. Размер платы (взносов) за содержание, обслуживание и ремонт помещений – стр.22
30. Размер платы за коммунальные услуги – стр.22
31. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме – стр.22
32. Предоставление субсидий и льгот на содержание, обслуживание, текущий ремонт и коммунальные услуги – стр.23
33. Выбор способа управления многоквартирным домом – стр.23
34. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества – стр.24

## 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Устав товарищества собственников жилья "Каскад" принят 31.03.2007г. общим собранием членов товарищества собственников жилья "Каскад", зарегистрированного 23.05.2003 г. Инспекцией МНС России № 1 г. Краснодара, свидетельство серия 23 № 000630947, в связи с прекращением прав «Застройщика» и приведением учредительных документов Товарищества в соответствии с законодательством РФ.
- 1.2. Полное официальное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья "Каскад". Сокращенное наименование: ТСЖ "Каскад".
- 1.3. Местонахождение (почтовый адрес) товарищества: 350089, Россия, Краснодарский край, город Краснодар, Западный административный округ, ул. Рождественская Набережная, дом 3.
- 1.4. Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- 1.5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
- 1.6. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.
- 1.7. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством.
- 1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.
- 1.9. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, приобретенного на средства, состоящие из взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 1.10. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании членов товарищества собственников жилья, большинством голосов от общего числа голосов членов товарищества собственников жилья.
- 1.11. Число членов товарищества собственников жилья, создавших Товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.12. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

## **2. Цели и предмет деятельности**

2.1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества собственников, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества собственников помещений;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- сдача в аренду, в наем, либо продажа общего имущества, собственников помещений, а также имущества, находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества;
- предоставление собственникам коммунальных и прочих услуг;
- защита и представление общих интересов собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банка, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом;
- представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.
- представление и защита общих интересов собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах власти, в правоохранительных и судебных органах, органах местного самоуправления, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

## **3. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья**

3.1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем

пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

3.2. Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

3.3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

#### **4. Объединение товариществ собственников жилья**

4.1. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам Жилищного Кодекса РФ.

#### **5. Права товарищества собственников жилья**

5.1. Товарищество собственников жилья вправе:

5.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры на предоставление коммунальных услуг от имени и за счет собственников помещений, членов Товарищества, действуя в их интересах и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

5.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели;

5.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

5.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

5.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

5.1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

5.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок;

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

5.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

5.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

5.2.6. для достижения своих Уставных целей вступать в Ассоциации, Союзы.

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

5.4. Товарищество собственников жилья 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.

5.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (услуги) собственникам жилых и нежилых помещений, имеющим задолженность по оплате в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом, предварительно за трое суток уведомив об этом должника.

5.6. Заключать соглашения с собственниками помещений на оказание услуг, предоставление материалов необходимых для обслуживания общего имущества в счет оплаты за коммунальные услуги и взносов на содержание и ремонт дома.

## **6. Обязанности товарищества собственников жилья**

Товарищество собственников жилья обязано:

6.1. Обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

6.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, о предоставлении коммунальных услуг с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

6.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

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

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

6.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

6.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

6.9. Производить собственникам помещений оформление документов в паспортно-визовой службе, выдачу справок и выписки с лицевого счета, ведение учета собственников и зарегистрированных граждан.

6.10. Принимать меры по устранению нарушений и недостатков, допущенных при строительстве дома, в отношении проектных и строительных организаций в установленном законом порядке.

6.11. Товарищество собственников жилья не несет ответственности за нарушения и недостатки, допущенные при проектировании и строительстве дома, в результате которых ухудшается качество предоставляемых услуг.

6.12. Предупреждать собственников помещений о готовящихся отключениях системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, а также в аварийных случаях посредством объявлений, вывешенных на доске объявлений у входа в подъезды.

## **7. Условия и порядок приема в члены Товарищества и выхода из него, права и обязанности членов Товарищества**

7.1. Членство в Товариществе строится на добровольных началах.

7.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

7.3. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в Товариществе, в том числе и по голосованию на собрании.

7.4. Решение о принятии в Товарищество новых членов принимается Правлением Товарищества в течение одного месяца со дня подачи заявления. После принятия Правлением Товарищества решения о принятии в Товарищество нового члена — он незамедлительно должен быть включен в Реестр членов Товарищества.

7.5. Собственнику помещения, подавшему заявление о вступлении в Товарищество, нарушающему законодательные акты РФ и не соблюдающему положения настоящего Устава, может быть отказано в приеме в члены товарищества собственников жилья на основании решения органов управления Товарищества.

7.6. Член Товарищества вправе по своему усмотрению выйти из Товарищества путем подачи заявления на имя Председателя Правления Товарищества, которое должно быть рассмотрено в месячный срок.

7.7. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

7.8. Реестр членов Товарищества ведет Председатель Товарищества.

7.9. Член Товарищества может быть исключен из нее по решению остающихся членов в следующих случаях:

- грубого нарушения настоящего Устава;

- совершения действий, ущемляющих права и законные интересы Товарищества или дискредитирующих его.

7.10. Исключение члена Товарищества производится Правлением Товарищества по представлению Председателя Правления.

7.11. Принимая во внимание свободный порядок вхождения в Товарищество и выхода из него, включение в Товарищество новых членов либо исключение членов из Товарищества - не влечет необходимость внесения соответствующих изменений в Устав Товарищества.

7.12. Члены Товарищества имеют право:

- участвовать в управлении делами Товарищества в порядке, установленном настоящим Уставом;
- избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- участвовать в разработке и принятии программ Товарищества;
- обращаться в Товарищество за содействием в защите своих прав и охраняемых законом интересов;
- пользоваться в первоочередном порядке всей имеющейся в Товариществе информацией, а равно и любым другим видом услуг, оказываемых Товариществом;
- в любое время выйти из Товарищества независимо от согласия других ее членов;
- получать информацию о деятельности Товарищества и знакомиться с ее документацией; Товарищество обязано обеспечить своим членам доступ к документам, указанным в настоящем Уставе;
- принимать участие в обсуждении вопросов деятельности Товарищества и вносить предложения по улучшению ее работы;
- пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

7.13. Члены Товарищества обязаны:

- соблюдать требования действующего законодательства, регулирующего деятельность Товарищества, положения настоящего Устава и его внутренних документов, регулирующих деятельность членов, принятых в установленном порядке уполномоченными органами;
- вносить взносы в порядке, размерах, способами и в сроках, которые определены и утверждены Общим собранием членов товарищества собственников жилья;
- исполнять принятые на себя обязательства по отношению Товарищества;
- оказывать активное содействие деятельности Товарищества;

## **8. Органы управления товарищества собственников жилья**

8.1. Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

## **9. Общее собрание членов товарищества собственников жилья**

9.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается для утверждения сметы доходов и расходов и отчета ревизионной комиссии один раз в год после сдачи годового баланса, а отчетно-выборное собрание проводится один раз в два года, когда истекают полномочия правления.

9.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 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 о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом или иными федеральными законами.

9.3. К компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных в части 9.2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

9.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

9.5. В целях оперативного решения вопросов, общее собрание делегирует свои полномочия правлению Товарищества, в части корректировки доходов и расходов по статьям финансового плана, сдача в аренду общего имущества.

9.6. Председатель правления может избираться прямым голосованием общим Собранием членов Товарищества.

## **10. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья**

10.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 размещено на досках объявлений у входа в подъезды дома. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

10.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если в нем приняли участие более половины членов Товарищества или их представителей.

10.4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 статьи 9 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.

10.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

10.6. Решение общего собрания товарищества собственников жилья может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

10.6.2. В решении члена товарищества собственника жилья по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками “за”, “против” или “воздержался”.

10.6.3. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений (заочное голосование) членов товарищества собственников жилья по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании оставлен только один из возможных вариантов. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

10.7. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании членов товарищества собственников жилья, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме. Это количество голосов устанавливается из соотношения общей площади принадлежащих ему помещений в соответствии со свидетельством о праве собственности, к сумме всех площадей помещений членов Товарищества.

10.8. Проводимые помимо годового Общего собрания Общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание может быть создано по инициативе Председателя Правления, Ревизионной комиссии либо членов Товарищества, обладающих не менее чем 10% голосов от общего числа голосов членов Товарищества с обязательным соблюдением порядка, установленного Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом. При этом инициатор (инициативная группа) направляет уведомления членам товарищества о проведении Общего собрания членов товарищества собственников жилья через Председателя Правления Товарищества.

Аналогичным образом на имя Председателя подаются заявки о включении вопросов в повестку дня Общего собрания членов товарищества собственников жилья. Указанные документы подаются инициатором (инициативной группой) в письменной форме и должны содержать:

- Ф.И.О. (наименование) членов Товарищества, подающих указанный документ;
- Сведения о количестве голосов членов Товарищества, его подавших;
- Формулировку пунктов повестки дня;
- Четко сформулированные мотивы постановки данных пунктов в повестку дня.

Правление, по представлению Председателя Правления, обязано рассмотреть поступивший в установленном Уставом порядке документ и принять по нему решение не позднее 10 рабочих дней после его поступления. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня проводимого собрания, либо изменять повестку дня собрания в ходе его проведения.

10.9. Решения Общего собрания членов товарищества собственников жилья являются обязательными для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников-членов Товарищества, которые не учувствовали в голосовании и для всех собственников, не являющихся членами Товарищества.

## **11. Правление товарищества собственников жилья**

11.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

11.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на два года.

11.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Товарищества.

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

11.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем Товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в квартал.

11.6. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

11.7. Правление товарищества собственников жилья рассматривает заявления собственников помещений о вступлении в Товарищество и принимает решение о принятии в Товарищество, либо отказывает в приеме, вынося мотивированное решение.

11.8. Правление товарищества собственников жилья в связи с инфляцией, повышением цен и/или другими факторами вправе повышать заработную плату работникам Товарищества.

11.9. В случае если Общее собрание не приняло решения о размере тарифной ставки (платы) на содержание и обслуживание и текущий ремонт

дома, устанавливается тарифная ставка (плата), утвержденная Гордумой г. Краснодара, на основании которой правление Товарищества формирует годовой финансовый план (смету доходов и расходов).

11.10. Правление товарищества собственников жилья заключает договора с собственниками помещений на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг не являющимися членами Товарищества.

11.11. Членам правления товарищества собственников жилья выплачивается вознаграждение в размерах, установленных общим собранием собственников, членом Товарищества.

11.12. Штатное расписание Товарищества и расходы на содержание штата (кроме размеров вознаграждений членом Правления согласно пункту 11.11. настоящего Устава) утверждаются Правлением Товарищества по представлению Председателя Правления на основании утвержденной Общим собранием сметы расходов Товарищества.

## **12. Обязанности правления товарищества собственников жилья**

12.1. В обязанности правления Товарищества собственников жилья 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 членом Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членом Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членом Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

## **13. Председатель правления товарищества собственников жилья**

13.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается сроком на два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

13.2. 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 членом товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членом Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

## **14. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья**

14.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления Товарищества.

14.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

14.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **15. Средства и имущество Товарищества собственников жилья**

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

15.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

15.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

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

## **16. Учет и отчетность Организации**

16.1. Товарищество ведет бухгалтерский учет, составляет и представляет финансовую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

16.2. Баланс Товарищества составляется в рублях;

16.3. По месту нахождения Товарищества ведётся и хранится полная документация, в том числе:

- учредительные документы Товарищества, а также внесённые в учредительные документы Товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения.

- протокол Общего собрания членов Товарищества, содержащий решение о создании Товарищества, а также иные решения, связанные с созданием Товарищества;
- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на ее балансе;
- внутренние документы Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- документы бухгалтерского учета;
- документы финансовой отчетности, представляемые в соответствующие органы;
- протоколы общих собраний членов Товарищества;
- заключения ревизионных комиссий, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- перечень лиц, имеющих доверенность на представление Товарищества;
- иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

16.4. Товарищество хранит документы, предусмотренные п. 16.3. настоящего Устава, по месту нахождения Правления Товарищества и в установленном законодательством Российской Федерации порядке, обеспечивает членам Товарищества доступ к этим документам.

## **17. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья**

17.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

17.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

17.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей статьей и уставом Товарищества.

## **18. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья**

18.1. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

## 19. Права и обязанности собственника помещения

19.1. Собственник помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом.

19.2. Собственник помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным Кодексом.

19.3. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

19.4. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

19.5. Собственники помещений обязаны:

19.5.1. Использовать помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

19.5.2. Бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;

19.5.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

19.5.4. Выполнять «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006г. №25.

19.5.5. Не допускать без разрешения в установленном порядке переустройство и реконструкцию жилых/нежилых и подсобных помещений, установку на крыше дома телевизионных антенн.

19.5.6. Своевременно производить текущий ремонт помещений.

19.5.7. Устранять за свой счет повреждения строительных конструкций, санитарно-технического оборудования, других повреждений, если указанные повреждения произошли по вине собственника помещения или уполномоченных им лиц.

19.5.8. Допускать в помещение работников Товарищества для производства осмотра технического состояния общего имущества (коммуникаций), ликвидации аварий, снятие показаний водомерных счетчиков.

19.5.9. При временном или постоянном изменении количества жильцов в 7-дневный срок сообщать об этом в Товарищество.

19.5.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, выходов, не производить демонтаж устройств системы противопожарной безопасности.

19.5.11. Не размещать рекламу на стенах здания, прилегающей территории, столбах и иных местах общего имущества без разрешения товарищества собственников жилья.

19.5.12. Использовать помещения или сдавать их в аренду в соответствии со СНиП 2.08.01-89 п. 1.36.

19.5.13. Не использовать помещение или сдавать их в аренду для устройства казино, магазинов аудио и видео продукции, диспетчерской такси, залов игровых автоматов.

19.5.14. Подавать в товарищество собственников жилья показания водомерных счетчиков холодной и горячей воды в установленные Товариществом сроки.

19.5.15. Не устанавливать дополнительные перегородки в тамбурах.

19.5.16. Предоставлять в Товарищество комплект ключей от установленных дверей в тамбурах.

19.5.17. Производить замену водомерных счетчиков, предварительно уведомив об этом Товарищество, с предоставлением данных счетчиков.

19.5.18. Не производить отключение и слив воды по "стоякам" холодной, горячей воды и отопления без согласия Товарищества.

19.5.19. Производить оплату за слитую воду по "стоякам" горячей, холодной воды и отопления по квитанциям, выписанным Товариществом.

19.5.20. В случае установки дополнительных батарей отопления на балконах, производить за это оплату в отопительный сезон соразмерно дополнительной площади по тарифным ставкам, установленным органами управления Товарищества. Демонтировать имеющиеся батареи отопления на балконах, привести систему отопления в соответствии с проектной документацией домовладения.

19.5.21. Устранять за свой счет переделки системы отопления, горячей и холодной воды, электроснабжения.

19.5.22. Не устанавливать дополнительные батареи отопления на балконах, не нарушать проектную схему системы отопления, горячего и холодного водоснабжения.

19.5.23. Производить оплату за коммунальные услуги товариществу собственников жилья в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

19.5.24. В зимний период содержать закрытыми двери тамбура, лифтовой площадки, лестничных маршей.

19.5.25. Собственники цокольных помещений, использующие нежилые помещения под коммерческую или иную деятельность, пользующиеся общим имуществом (коридор, сантехнические комнаты) самостоятельно, за свой счет содержат вышеуказанное имущество и несут ответственность за санитарно-техническое состояние и противопожарную безопасность.

19.5.26. Производить за свой счет ремонт, замену электросчетчиков, установленных в тамбурах, фиксирующих расход электроэнергии в помещениях (квартирах) собственников

19.5.27. Собственник, получивший право собственности на жилое или нежилое помещение, обязан в десятидневный срок совершить следующие действия:

19.5.27.1. Сдать в Правление Товарищества следующие документы:

- копию документа, подтверждающего право собственности на жилое и нежилое помещение;

- иные документы, необходимость предоставления которых устанавливается Правлением, в соответствии с требованиями действующего законодательства и настоящего Устава.

19.5.27.2. Переоформить на свое имя все договоры, заключенные предыдущим собственником с Товариществом.

19.5.27.3. Ознакомиться с Уставом и иными документами Товарищества, с целью неукоснительного соблюдения их требований.

## **20. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении**

20.1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

20.2. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

20.3. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

20.4. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность такие же, как и собственник помещения в соответствии с действующим законодательством.

## **21. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**

21.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

21.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

21.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего

имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

21.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

## **22. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

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

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

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

22.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

22.4.1 осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

22.4.2 отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

## **23. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме**

23.1. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

23.2. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

## **24. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

24.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

24.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком

доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

24.3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

24.4. Товарищество собственников жилья обслуживает общее имущество до установления границы между общим имуществом и частной собственностью собственников помещений, разграничением общего имущества и частной собственности является вход в помещение собственника.

## **25. Переустройство и перепланировка жилого помещения**

25.1. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения:

25.1.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

25.1.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

25.1.3. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

25.1.4. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

25.1.5. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

25.1.6. Собственник помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, арендатор или наниматель такого помещения по договору социального найма обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

25.1.7. Если соответствующее помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

25.1.8. Товарищество собственников жилья не отвечает за собственников помещений, производивших переоборудование, переустройство, перепланировку без проектной и разрешительной документации и не несет за это никакой ответственности.

25.1.9. Товарищество собственников жилья при установлении фактов переустройства, переоборудования, перепланировки принимает меры согласно законодательству РФ.

25.1.10. Переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

25.1.11. Собственник, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

## **26. Обязанность по внесению платы (взносов) за содержание, обслуживание, текущий ремонт и коммунальные услуги**

26.1. Собственники помещений обязаны своевременно и полностью вносить плату (взносы) за содержание, обслуживание, текущий ремонт и коммунальные услуги.

26.2. Плата за отдельные виды коммунальных услуг начисляется исходя из количества фактически проживающих граждан.

26.3. Собственники цокольных помещений, в соответствии с законодательством РФ имеющие право на долю в общем имуществе, получают коммунальные услуги после общего ввода в здание дома, оплачивают их товариществу собственников жилья и не являются субарендаторами перед третьими лицами (поставщиками коммунальных услуг).

26.4. Товарищество собственников жилья не несет ответственность за прекращение предоставления коммунальных услуг из-за неуплаты предприятиям и организациям, оказывающим такие услуги, если собственники помещений не произвели или произвели несвоевременно и не в полном объеме оплату Товариществу за полученные услуги.

## **27. Структура платы (взносов) на содержание, обслуживание, ремонт и коммунальные услуги**

27.1. Плата (взносы) на содержание, обслуживание, ремонт и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

27.2. Собственники помещений несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги.

27.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, места общего пользования, отопление (теплоснабжение), пользование лифтом.

## **28. Внесение платы (взносов) за содержание и текущий ремонт дома и коммунальные услуги**

28.1. Плата за содержание и ремонт дома и коммунальные услуги за предыдущий период вносится ежемесячно до десятого числа текущего месяца.

28.2. Плата за содержание и текущий ремонт дома и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

28.3. Собственники помещений вносят 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 органами управления товарищества собственников жилья.

28.4. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, вносят плату (взносы) на содержание, обслуживание, текущий ремонт и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья.

28.5. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений товариществу собственников жилья.

28.6. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы (взносов) на содержание, обслуживание, текущий ремонт и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

28.7. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату (взносы) на содержание, обслуживание, текущий ремонт и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить товариществу собственников жилья пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

28.8. Товарищество собственников жилья от имени и в интересах собственников помещений заключает договоры с различными предприятиями и организациями на поставку коммунальных услуг.

28.9. Товарищество не несет ответственности за качество и бесперебойность полученных услуг от поставщиков, если это произошло не по вине Товарищества.

28.10. Товарищество собственников жилья не отвечает за собственников помещений производивших самовольно посредством переноса, установки дополнительных батарей отопления, полотенцесушителей, не соответствующих проектной документации, а также нарушивших систему отопления, систему подачи горячей и холодной воды и не несет в этом случае ответственность за качество и бесперебойность услуг.

28.11. Товарищество собственников жилья обязано обеспечить на выходе из Индивидуального Теплового Пункта температуру горячей воды и отопления соответствующей параметрам и стандартам, и несет за это ответственность, если поставщик подает теплоноситель, соответствующий Графику, нормам и правилам.

28.12. Товарищество собственников жилья не несет ответственность за проектные и строительные организации, выполнивших работу с нарушениями СНиП, если температура горячей воды и отопления не соответствуют стандартам и параметрам и если Товариществом выполнено условие п. 28.11. Устава.

28.13. Товарищество собственников жилья не несет ответственность за проектные и строительные организации, выполнивших работу с нарушениями СНиП, если температура воздуха в помещениях не соответствует стандартам и параметрам, в случае если Товариществом выполнено условие п. 28.11. Устава.

28.14. В случае если собственники помещений не предоставляют показания водомерных счетчиков в установленные сроки, Товарищество вправе производить начисление за потребленную услугу, исходя из нормативов потребления, утвержденных органами местного самоуправления и не производить перерасчет.

## **29. Размер платы (взносов) за содержание, обслуживание и ремонт помещений**

29.1. Плата за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

29.2. Размер обязательных платежей и (или) взносов для собственников помещений, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья.

## **30. Размер платы за коммунальные услуги**

30.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

30.2. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

## **31. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

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

31.2. Решение органов управления товарищества собственников жилья об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений органов управления товарищества собственников жилья о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

31.3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего

собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

31.4. Если собственники помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт общего имущества, тогда устанавливается тарифная ставка, принятая решением Городской думы.

## **32. Предоставление субсидий и льгот на содержание, обслуживание, текущий ремонт и коммунальные услуги**

32.1. Право на субсидии имеют собственники жилых помещений.

32.2. Субсидии предоставляются собственникам при отсутствии у них задолженности по оплате взносов на содержание и за коммунальные услуги.

32.3. Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации.

32.4. Собственники помещений согласно законодательству РФ, имеющие право на получение льгот, предоставляют в установленные сроки в бухгалтерию Товарищества необходимые данные для получения льгот.

32.5. Товарищество для возмещения предоставленных льгот обязано предоставить счета-фактуры в органы соцзащиты для перечисления денежных средств на расчетный счет Товарищества.

32.6. Если собственники жилых помещений не предоставили необходимые данные в установленные сроки, льготы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются.

32.7. Собственникам, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг и взносов на содержание и ремонт домовладения льготы не предоставляются.

## **33. Выбор способа управления многоквартирным домом**

33.1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам, проживающим в таком доме.

33.2. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания собственников помещений о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

33.3. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

33.4. Товарищество собственников жилья управляет обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

#### **34. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества**

Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу, а также утверждение его в новой редакции осуществляются по решению общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей.

Настоящий Устав утвержден общим собранием членов товарищества собственников жилья. Все условия и положения Устава утвержденного "Застройщиком" прекращают свои действия.