

9535791d508a3d16ee0be461c18b8152



**УТВЕРЖДЕН**  
Протоколом общего собрания  
будущих собственников многоквартирных  
домов № 19 по ул. Краузе, № 21 по ул. Тюленина,  
№ 312, № 327, № 328, № 333, № 333/1  
по ул. Свечникова (адреса строительные)  
Калининского района  
г. Новосибирска от 06.04.2010 г.

# **УСТАВ**

**Товарищества собственников жилья**

**«Родники 4»**

## 1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Родники 4» (далее - Товарищество) является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирных домах № 19 по ул. Краузе, № 21 по ул. Тюленина, № 312, № 327, № 328, № 333, № 333/1 по ул. Свечникова (адреса строительные) в городе Новосибирске для совместного управления комплексом недвижимого имущества в указанных многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.
- 1.2. Действует в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации.
- 1.3. Наименование Товарищества:  
- полное: Товарищество собственников жилья «Родники 4»;  
- сокращенное: ТСЖ «Родники 4».
- 1.4. Местонахождение Товарищества: 630129, город Новосибирск, ул. Краузе, 19.  
Почтовый адрес Товарищества: 630129, город Новосибирск, ул. Краузе, 19.
- 1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах.
- 1.6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или ли за пределами многоквартирного дома.
- 1.7. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим уставом (далее - Устав), а также в пределах, определенных действующим законодательством.
- 1.8. Товарищество имеет собственный баланс, печать со своим наименованием, штампы и бланки, и другие средства визуальной идентификации, расчётный и иные счета в банках Российской Федерации, другие реквизиты юридического лица.
- 1.9. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.
- 1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества, члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

## 2. Цели и виды деятельности Товарищества

- 2.1. Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации прав собственников жилья по совместному управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.
- 2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:
- организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законом пределах;
  - обеспечение принятия решений собственниками жилья в многоквартирных домах о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
  - организация обеспечения собственников жилья в многоквартирных домах коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты собственниками жилья ресурсоснабжающим организациям;
  - организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах;
  - обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, в том числе земельных участков, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости;
  - обеспечение выполнения собственниками жилья в границах недвижимого имущества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилых домов и придомовой территории (далее - Правила);
  - обеспечение исполнения собственниками жилья в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;
  - защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);
  - представление общих интересов домовладельцев в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, в различных учреждениях и организациях;
  - подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения.
- 2.3. Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества многоквартирных домов.

2.4: Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

2.5: Товарищество осуществляет права и несет обязанности, установленные статьями 137, 138, 151, 152 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с предметом и целями деятельности.

### 3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество вправе:

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

3.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

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

3.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;

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

3.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

3.1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, товарищество собственников жилья вправе:

3.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;

3.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;

3.2.3. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

3.3: 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.

3.4: Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5: Товарищество собственников жилья обязано:

3.5.1. обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

3.5.2. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами товарищества;

3.5.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

3.5.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;

3.5.5. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

3.5.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

3.5.7. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;

3.5.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами.

#### 4. Средства и имущество Товарищества

4.1: В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирных домов.

4.2. Товарищество не ставит своей целью получение прибыли. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и могут быть направлены только на осуществление хозяйственной деятельности Товарищества в рамках Устава.

4.3: Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов, членов Товарищества или иных лиц;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

4.4. На основании решения Общего собрания членов в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

4.6. По решению Общего собрания членов Товарищества, Правление может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

4.7. На основании решения общего собрания членов Товарищества 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, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

#### 5. Членство в Товариществе

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирных домах на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья. Товарищество ведет учет своих членов в отдельном реестре. Лица, приобретающие помещения в жилых домах по ул. Свечникова № 312, № 327, № 328, № 333, № 333/1 (адреса строительные) в Калининском районе г. Новосибирска, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения, в этом случае Товарищество управляет и обеспечивает эксплуатацию указанных домов.

5.2. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

5.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирных домах.

5.4. Выбывающему из Товарищества члену Товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

5.5. Член Товарищества вправе:

- участвовать лично либо через представителя в деятельности Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
- избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- требовать выполнения Товариществом его обязанностей, предусмотренных п. 3.2. статьи 3 настоящего Устава.
- получать информацию о деятельности Товарищества.

5.6. Член Товарищества обязан:

- выполнять решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества, утверждаемые Общим собранием членов Товарищества;
- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами непосредственно в ресурсоснабжающие организации;
- выполнять иные обязанности, вытекающие из законодательства РФ, настоящего Устава, решений Общего собрания Товарищества.

5.7. Неиспользование собственниками помещений в многоквартирных домах принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

- 5.8. Доля в общем имуществе, принадлежащая члену Товарищества, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности члена Товарищества на помещение в целом.
- 5.9. Доли членов Товарищества в праве общей собственности на общее имущество (доли участия) пропорциональны размеру занимаемого помещения в многоквартирных домах.
- 5.10. Члены Товарищества несут обязанности по внесению общеобязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, других общих расходах соответственно доле в праве общей собственности на общее имущество.
- 5.11. Каждый член Товарищества обладает на Общем собрании членов Товарищества количеством голосов, пропорционально его доле участия в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

## 7. Органы управления Товариществом

7.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества (далее – Общее собрание);
- Правление Товарищества (далее – Правление).

## 8. Общее собрание членов Товарищества

- 8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом.
- 8.2. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 30 дней после окончания финансового года, может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества.
- 8.3. Уведомление о проведении Общего собрания направляется в письменной форме не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).
- 8.4. В уведомлении о проведении Общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания.
- 8.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 8.6. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, а также по требованию Ревизора.
- 8.7. Голосование на Общем собрании проводится посредством опроса в письменной форме.
- 8.8. Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества - собственники помещений в многоквартирных домах. Каждый член Товарищества обладает на Общем собрании количеством голосов, пропорционально его доле участия в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.
- 8.9. Голосование на Общем собрании осуществляется собственником помещения в многоквартирных домах как лично, так и через своего представителя.
- 8.10. Решение Общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
- 8.11. Принявшими участие в Общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.
- 8.12. В решении члена Товарищества по вопросам, собрания, проводимом в форме заочного голосования, должны быть указаны:
- сведения о лице, участвующем в голосовании;
  - сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
  - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или «воздержался».
- 8.13. Решения, принятые Общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества в письменной форме либо путем размещения соответствующего сообщения в месте, определенном решением Общего собрания и доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.
- 8.14. Протоколы Общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания.
- 8.15. Решение Общего собрания, принятое в соответствии с Жилищным кодексом РФ, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.
- 8.16. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал

против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

8.17. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание Правления и 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, а также 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, Председателя Правления и Ревизора;
- 10) принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание помещений в многоквартирных домах, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, Председателя Товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах;
- 13) принятие решений о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений на придомовой территории, ремонте общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- 14) введение ограничений на использование общего имущества.

8.18. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества.

8.19. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества - собственники помещений в многоквартирных домах или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

8.20. Решения Общего собрания по вопросам, отнесенным Уставом к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12 пункта 8.17 настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по вопросам 13, 14 п. 8.17. Устава принимаются большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.21. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах должно быть проведено повторное Общее собрание в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее Общего собрания.

8.22. Общее собрание ведет Председатель Правления или член Правления, в случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

## 9. Правление Товарищества

9.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

9.2. Правление избирается Общим собранием из числа членов Товарищества на срок два года в количестве 3 человек.

9.3. Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию.

9.4. Правление избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества (далее Председателя).

9.5. Обязанности Правления:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- 2) контроль своевременности внесения 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 для утверждения;
- 4) управление помещениями в многоквартирных домах или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания помещений в многоквартирных домах и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

- 8) созыв и проведение Общего собрания;
- 9) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.
- 9.6. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 9.7. Заседание Правления созывается Председателем в сроки, установленные Правлением.
- 9.8. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решение Правления принимается большинством голосов и оформляется протоколом.

#### **10. Председатель Правления Товарищества.**

10.1. Председателя Правления Товарищества избирает Правление из своего состава на срок два года.

10.2. Председатель:

- обеспечивает выполнение решений Правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- действует без доверенности от имени Товарищества и подписывает платежные документы;
- совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием;
- разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положение об оплате их труда;
- осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений Общего собрания и Правления в соответствии с их компетенцией.

#### **11. Ревизор Товарищества**

11.1. Ревизор избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества на срок два года.

11.2. Ревизором не могут быть члены Правления, Председатель Правления Товарищества.

11.3. Ревизор:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

#### **12. Изменение Устава Товарищества**

12.1. Предложения об изменениях и дополнениях в Устав Товарищества могут вносить члены Товарищества, Правление, Председатель, Ревизор Товарищества. Окончательное решение по этому вопросу принимает Общее собрание. Принятые изменения и дополнения регистрируются в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

#### **13. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

13.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленными законодательством РФ.

13.2. Товарищество по решению Общего собрания может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

13.3. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством РФ случаях, в том числе по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества.

13.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом Общим собранием Товарищества.

Копия изготовлена с учредительного документа  
юридического лица ОГРН 1105410001883,

представленного при внесении в ЕГРЮЛ записи  
от 19.04.2010 за ГРН 1105410001883



*Handwritten signature*

Красильникова Галина Рифовна  
Должность (ФИО)

Итого: \_\_\_\_\_ листов