

48F61819580169EC727070A305C0402F



Ме. районная ИФНС России № 15
по Санкт-Петербургу
Копия изготовлена с устава
юридического лица
ОГРН 1057810701194
представленного при внесении в ЕГРЮЛ
записи от 14.06.2011 за
ГРН 6117847919843

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов товарищества
собственников жилья
от "02" июня 2011 г.
Протокол N 4

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ШОСТАКОВИЧА»

Санкт-Петербург
2011 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Шостаковича», жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостаковича, д. 3, корпус 1, именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное фирменное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья «Шостаковича».

Сокращенное фирменное наименование на русском языке: ТСЖ «Шостаковича».

1.3. Местонахождение Товарищества: 194358, г. Санкт-Петербург, ул. Шостаковича, дом 3, корпус 1.

1.4. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

Количество голосов 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 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

1.5. Товарищество собственников жилья «Шостаковича» зарегистрировано 28 февраля 2005 года в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.6. Настоящая редакция Устава, утверждена Общим собранием членов Товарищества, протокол № 4 от «02» июня 2011 года.

2. Цель и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном жилом доме, созданное в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом.

2.2. Товарищество для достижения целей деятельности имеет право заниматься следующими видами деятельности:

Управление эксплуатацией жилого фонда;

Управление эксплуатацией нежилого фонда;

Организация технической эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома; текущего и капитального ремонта помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;

обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния и содержания общего имущества многоквартирного дома, придомовой территории жилого дома, содержание и благоустройство придомовой территории;

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

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

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

предоставление дополнительных оплачиваемых услуг гражданам по обслуживанию, эксплуатации и ремонту имущества, принадлежащего собственникам многоквартирного дома;

оформление прав на объекты недвижимости для правообладателей и собственников помещений соответствующего многоквартирного дома;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;

организация открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений.

Организация охраны жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;

строительство и реконструкция зданий и сооружений;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

распределение между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

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

консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;

передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории, при условии соблюдения соответствующих требований действующего законодательства;

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

защита прав и интересов членов товарищества.

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, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества, гражданам, проживающим в данном многоквартирном доме, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав в интересах товарищества.

2.4. Указанными видами деятельности Товарищество вправе заниматься исключительно в тех случаях, когда такая деятельность носит ориентированный на граждан, проживающих в данном доме, характер.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество 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.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом (движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома) и отвечать по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

3.5. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в пределах, предусмотренных уставом.

3.6. Внесение изменений в устав товарищества собственников жилья осуществляется на общем собрании членов товарищества. Изменения вступают в силу с момента их государственной регистрации в установленном гражданским законодательством.

4. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме

4.1. Собственникам помещений принадлежат на праве собственности жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и / или нежилые помещения, а также на праве общей долевой

собственности помещения, не являющиеся частями квартир и/или нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном жилом доме.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи.

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

4.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСЖ, путем его реконструкции или модернизации.

4.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

4.5. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.

4.6. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном жилом 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 не достижения соглашения - по решению суда.

4.7. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, рассчитываемой в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

4.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

4.10. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на принадлежащее ему помещение.

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

4.12. 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 решение о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5. Имущество Товарищества.

Финансирование деятельности Товарищества

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) платежей нанимателей и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества жилого дома и предоставляемые в помещение коммунальные услуги и иные общие расходы;
- 3) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 4) субсидий на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, а также иных компенсаций, льгот, предоставленных в соответствии с действующим законодательством;
- 5) прочих поступлений.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества, утвержденной общим собранием товарищества.

5.5. Доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов на цели, предусмотренные настоящим Уставом, если решением общего собрания собственников помещений не предусмотрено направление дохода в специальные фонды, расходуемые в соответствии с решением общего собрания и /или положением о соответствующем фонде, утвержденном общим собранием членов товарищества.

Доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности товарищества.

5.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, управление многоквартирным домом, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением с соблюдением требований действующего жилищного законодательства РФ.

5.7. Член товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

5.8. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, управление, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

5.9. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, а также других общих расходах.

5.10. Неиспользование собственником принадлежащих ему на праве общей долевой собственности помещений, инженерного оборудования, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием невнесения платы за жилое помещение (обязательный платеж на содержание и ремонт общего имущества, другие общие расходы) и коммунальные услуги.

5.11. Товарищество обеспечивает сбор платежей и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам жилых, нежилых помещений, если иное не зафиксировано в договорах между управляющими организациями и товариществом. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иное решение. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами. Начисления и сборы на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

6. Права и обязанности Товарищества

6.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договоры управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 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 настоящей главой и Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и/или взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 8) в соответствии с действующим законодательством устанавливать особый режим пользования общим имуществом дома.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме с соблюдением требований действующего законодательства и условий, закрепленных в настоящем Уставе;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 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;

6.3. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в расходах, связанных с оплатой содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, управления многоквартирным домом, с оплатой коммунальных услуг, а также иных общих расходах, Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов.

6.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

6.5. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) вступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилом доме. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.
- 6) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности в соответствии с требованиями по эксплуатации.

7) 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;

8) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью многоквартирного дома;

9) 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 многоквартирном доме или препятствующих этому;

10) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

11) информировать всех собственников помещений многоквартирного дома обо всех решениях, принятых на общем собрании собственников помещений дома, общих собраниях членов ТСЖ и правления Товарищества.

7. Порядок вступления в члены Товарищества, выхода.

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. Собственниками могут быть физические и юридические лица, кроме того, возможна принадлежность помещений к государственной или муниципальной собственности.

Членство в товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом.

7.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

7.3. С момента прекращения права собственности члена товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в товариществе прекращается.

7.4. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору вправе стать членами Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

7.5. 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.

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

8. Права членов товарищества

8.1. Член товарищества имеет право:

8.1.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

8.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

8.1.3. Созывать внеочередные общие собрания членов ТСЖ по вопросам, касающимся деятельности ТСЖ.

8.1.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

8.1.5. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

8.1.6. Знакомиться со всеми отчетами товарищества о результатах деятельности, включая отчеты о выполнении бюджета товарищества, утверждаемого на каждый год общим собранием членов товарищества.

8.1.7. получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

8.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

8.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

9. Обязанности членов товарищества

9.1. Член товарищества обязан:

9.1.1. Выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, принятые и/или одобренные в установленном порядке;

9.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

9.1.3. Принимать участие в общих расходах и производить своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

9.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

9.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников.

9.1.6. Предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

9.1.7. 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.

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

9.1.9. Соблюдать установленный общим собранием собственников помещений многоквартирного дома режим пользования общим имуществом многоквартирного дома.

9.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

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

12. Органы управления и контроля товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:

общее собрание членов товарищества;
правление товарищества.

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

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации ликвидации Товарищества;
- 3) избрание и прекращение полномочий Правления (членов 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 решений о проведении текущего ремонта общего имущества;
- 7) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 8) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 9) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 10) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 11) 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;
- 12) определение размера вознаграждения Председателя и членов Правления Товарищества;
- 13) передача функций управления управляющей организации;
- 14) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

13.3. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных в п. 13.2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

13.4. В случае если членами Товарищества являются не все собственники помещений многоквартирного дома, то решение некоторых вопросов, касающихся деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом, относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. К таким вопросам, подлежащим рассмотрению на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, относятся:

- 1) принятие решений о реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке помещений, если это невозможно без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) принятие решения о реорганизации в форме преобразования товарищества собственников жилья в жилищный или жилищно-строительный кооператив;
- 3) принятие решений о строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном жилом доме.
- 4) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 5) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома;
- 6) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений многоквартирного дома уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в т. ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;
- 7) определение особого порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома или его частью собственниками помещений многоквартирного дома;

8) определение порядка установления целевых сборов и взносов, взимаемых дополнительно с собственников помещений дома на содержание общего имущества дома;

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, указанным в подп. 1, 2, 3, 4, 5, 6 настоящего пункта, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по вопросу, указанному в подп. 7, 8 настоящего пункта, должно приниматься большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Сроки и порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях, определения места размещения итогов голосования, оформления протоколов и способа сообщения о проведении общего собрания устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Любой из собственников помещений в многоквартирном доме вправе обратиться в Правление Товарищества о проведении ежегодного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и решения предложенных им вопросов, а также провести все подготовительные мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

13.5. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

13.6. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно, не ранее чем через три месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года.

13.7. Собрания, проводимые помимо годового общего собрания в товариществе, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества. При этом вопросы повестки дня внеочередного собрания должны относиться к компетенции общего собрания, установленной в уставе товарищества.

Член товарищества, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить всем членам товарищества в данном доме о проведении такого собрания, в соответствии с требованиями, установленными в пункте 13.8., 13.9. настоящего устава.

Лица, по инициативе которых созывается внеочередное общее собрание, обладают необходимыми правами для созыва и проведения общего собрания товарищества, при этом правление обязано составить им список членов товарищества по их письменному запросу.

13.8. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания членов товарищества.

13.9. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня общего собрания.
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

13.10. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

13.11. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания в соответствии с п. п. 2, 7, 8 статьи 13.2 настоящего Устава, за исключением вопроса реорганизации ТСЖ в форме преобразования (п. 13.4 Устава), принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

13.12. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

13.13. Решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания Товарищества, могут быть приняты посредством заочного голосования – передача в место или по адресу, указанным в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование. Листы голосования вручаются каждому собственнику помещений под роспись или направляются заказным письмом.

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

13.15. В решении члена товарищества 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, в котором создано товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.16. При голосовании посредством письменно оформленных решений засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

13.17. Количество голосов на общих собраниях членов Товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Голосование на общем собрании осуществляется членами товарищества (собственниками помещений) как лично, так и через своего представителя в соответствии с полномочиями, основанными на доверенности, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

13.18. 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, при условии надлежащего оформления передачи полномочий.

13.19. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

Все решения, принимаемые на общем собрании членов товарищества по вопросам повестки дня оформляются в письменной форме в виде протокола и хранятся в товариществе бессрочно. Протоколы решений общего собрания членов товарищества подписываются председателем и секретарем собрания. Протокол содержит сведения о дате и месте проведения собрания, наличие кворума, повестке дня, краткое содержание выступлений, принятое решение с результатами голосования. Протоколы общих собраний ведутся сквозной нумерацией, прошнуровываются и опечатываются.

В деле о проведении общего собрания хранятся регистрационные ведомости, участвующих в голосовании с указанием количества голосов. Каждая регистрационная ведомость подписывается лицом, проводившим регистрацию.

Протоколы общих собраний членов товарищества, регистрационные ведомости и письменные решения членов товарищества хранятся в месте и по адресу, установленному решением общего собрания членов товарищества.

Информация о принятых решениях на общих собраниях членов товарищества размещается не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений инициатором созыва общего

собрания в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников, установленном решением общего собрания членов товарищества.

14. Правление Товарищества. Председатель правления Товарищества

14.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

14.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года. Количественный состав членов Правления Товарищества утверждается на общем собрании членов Товарищества.

14.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

14.5. Правление Товарищества большинством голосов избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества. Срок полномочий Председателя Правления Товарищества составляет 2 (два) года.

14.6. Председатель Правления Товарищества созывает заседания Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику, утвержденному Правлением Товарищества.

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

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества при необходимости для решения вопросов, отнесенных к компетенции правления и для решения текущих вопросов при осуществлении деятельности товарищества.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте (заказным путем) или вручаться лично под роспись не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

14.7. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества оформляется протоколом. Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов Правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов присутствующих членов правления товарищества при наличии кворума. Член правления товарищества, несогласный с решением правления имеет право зафиксировать свое особое мнение в протоколе заседания правления и довести его до сведения общего собрания членов товарищества в установленном уставом товарищества порядке.

14.8. В обязанности Правления Товарищества входит:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль над своевременным внесением собственниками помещений многоквартирного дома 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 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 членов Товарищества, делопроизводство, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) ведение реестра собственников помещений, членов товарищества;

- 9) созыв и проведение ежегодного общего собрания членов Товарищества;
- 10) 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;
- 11) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 12) 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 многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 13) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме (членов ТСЖ), в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 14) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.
- 14.9. Правление вправе организовать проведение ежегодного общего собрания собственников многоквартирного дома, для решения вопросов по содержанию, эксплуатации и ремонту многоквартирного дома, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 14.10. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 14.11. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, заключает любые сделки от имени Товарищества при наличии одобрения Правления товарищества, а также совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества, общего собрания собственников помещений дома или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда, а также выполняет иные обязанности, предусмотренные настоящим Уставом.
- Председатель правления может иметь заместителя председателя правления, который избирается на заседании правления товарищества.
- 14.12. В случае если Товарищество совершает сделку, в которой есть заинтересованность хотя бы одного из членов Правления Товарищества, такое заинтересованное лицо должно сообщить об этом остальным членам Правления и не принимать участие в обсуждении и решении по вопросу заключения Товариществом такой сделки.
- 14.13. Члены Правления и Председатель Товарищества несут имущественную ответственность за ущерб, причиненный Товариществу их виновными действиями.
- 14.14. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

- 15.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общим собранием членов Товарищества избирается Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества на срок не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.
- 15.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 15.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:
- 1) не реже одного раза в год проводит ревизию финансовой деятельности Товарищества;
 - 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о финансовом плане 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;

4) в случае необходимости созывает внеочередное общее собрание членов ТСЖ в порядке и с соблюдением условий настоящего Устава.

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор) вправе:

- 1) требовать от членов правления товарищества и его председателя предоставления любых документов, необходимых для проведения ревизии;
- 2) получать любые устные и/или письменные объяснения по вопросам, относящимся к деятельности товарищества;
- 3) контролировать проведение капитального ремонта, реконструкции и эксплуатацию общего имущества жилого дома;

16. Реорганизация и ликвидация ТСЖ

16.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

16.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством, в том числе по решению общего собрания, в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома.

16.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

