

Межрайонная ИФНС России № 15
по Санкт-Петербургу

Новая редакция устава юридического
лица

ОГРН 102 480 459 38 13

представлена при внесении в ЕГРЮЛ

записи от 17 МАР 2016

ИН 216 484 441 42 11

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания
собственников помещений
Протокол № 01 от «20» февраля 2016г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Туристская 4»

Санкт-Петербург
2016 год

1. Общие положения

1.1. Настоящий текст является Новой редакцией Устава Товарищества собственников жилья «Туристская 2», именуемого в дальнейшем «Товарищество», зарегистрированного Межрайонной инспекцией ФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 27.12.2002 года, ОГРН 1027807593813. Настоящая новая редакция Устава Товарищества принята в связи с приведением документов в соответствии с действующим законодательством

1.2. Товарищество является юридическим лицом. Товарищество имеет печать со своим наименованием, бланки, расчетный и иные счета в банках, другие реквизиты. Товарищество действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.3. Полное и краткое официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Туристская 4»; ТСЖ «Туристская 4».

Место нахождения товарищества: Российская Федерация, 197374, город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 4, корпус 1.

1.4. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, 197374, город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 4, корпус 1.

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, 197374, город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 4, корпус 1.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном жилом доме, созданное ими в целях:

2.1.1 совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

2.1.2. реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

управление многоквартирным домом;

2.2.1. осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества

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

2.2.3. заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности

2.2.4. предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном многоквартирном доме (собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений и арендаторам жилых и нежилых помещений)

2.2.5. проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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;

2.2.6. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- 2.2.7. проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 2.2.8. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 2.2.9. получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов; осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- 2.2.10. представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами; защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус Товарищества

- 3.1. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющей полученную прибыль между участниками, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и Уставом Товарищества.
- 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 и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

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

- 4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.
- 4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.
- 4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.
- 4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с

нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членом товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членом товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.9. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

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

4.11. 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.

4.12. Собственники помещений обязаны обеспечивать доступ к элементам общего имущества, находящимся внутри принадлежащих им помещений, лицам из числа уполномоченных и отвечающих за управление Товариществом, за техническую эксплуатацию и санитарное содержание домовладения.

4.13. Уполномоченные лица должны иметь доступ к элементам общего имущества с целью проведения:

- технического осмотра;
- профилактического ремонта;
- исправления повреждений;
- капитального ремонта и замены оборудования;
- устранения угрозы аварии или иной целью.

Дата и время проведения мероприятия, при возможности, устанавливаются путём взаимной договоренности между уполномоченным лицом, собственником и (или) пользователем помещением.

4.14. Помещение, вскрытое в отсутствие собственника, после проведения плановых мероприятий или устранения угрозы аварии опечатывается и принимаются меры по предотвращению проникновения посторонних лиц во вскрытое помещение. Помещение остаётся опечатанным до прибытия собственника или пользователя помещением.

4.15. Ущерб, причиненный объектам общего имущества или имуществу других собственников, возникший как по вине самого собственника помещения, так и по вине лица из числа пользователей помещением возмещает сам собственник или виновное лицо из числа

пользователей помещением (членов семьи домовладельца, арендатора помещения, нанимателей помещения, членов семьи арендатора или нанимателя помещения) в случае:

- его преступных или неосторожных действий, халатности, нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации приборов и оборудования, отсутствия контроля за их техническим состоянием;
- его противодействия доступу в помещение или уклонения от осуществления доступа к элементам общего имущества, расположенным внутри помещения;
- его бездействия, когда своими активными действиями он мог предотвратить ущерб общему имуществу или имуществу других собственников, но действовать не стал.

5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства Товарищества состоят из:

5.1.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов, в т.ч. спонсорских, членов Товарищества;

5.1.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

5.1.3. установленных государственных и муниципальных дотаций (субсидий) на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций (субсидий);

5.1.4. платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и / или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

5.1.5. платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;

5.1.6. прочих поступлений.

5.2. 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.

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

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между обслуживающими организациями и Товариществом.

5.5. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, находящегося в их долевой собственности.

5.6. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества могут производиться при условии утверждения их общим собранием.

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

5.8. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

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

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

6.2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

6.2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

6.2.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

6.2.4. предоставление жилищных и коммунальных услуг;

6.2.5. иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие уставным целям Товарищества.

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством, уставом и решением общего собрания Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в товариществе возникает у собственника (физического или юридического лица) жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

7.2. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

7.3. Членство в товариществе прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;

с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;

с момента ликвидации Товарищества как юридического лица.

7.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные ст.7.4. настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

7.6. 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.

7.7. 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 Товарищества

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

8.1.2. 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 настоящей главой и уставом Товарищества цели;
- 8.1.3. 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;
- 8.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 8.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 8.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 8.1.7. продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели;
- 8.1.8. страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу собственниками жилья в управления;
- 8.1.9. требовать оплату с собственников помещений в многоквартирном доме за потребленные коммунальные услуги на основании данных, полученных с общедомовых счетчиков (приборов учета потребляемых ресурсов) в полном объеме, включая данные расходы в ежемесячные квитанции.
- 8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:
- 8.2.1 предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. передавать фасады и подъезды многоквартирного дома в аренду под размещение объектов наружной рекламы и информации, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, под размещение оборудования интернет – провайдеров, на условиях индивидуальных договоров аренды;
- 8.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 8.2.3. 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;
- 8.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 8.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 8.3. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. Обязанности Товарищества

- 9.1. Товарищество обязано:
- 9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом:
- 9.1.2.1. При управлении многоквартирным домом Товариществом, указанные Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской

Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

9.1.2.2. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

9.1.2.3. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией Товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

9.1.2.4. В случае заключения договора управления многоквартирным домом Товариществом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией, в других случаях коммунальные услуги указанным собственникам и пользователям предоставляются лицами, несущими ответственность за содержание сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества собственников помещений в данном доме

9.1.2.5. Товарищество, осуществляющее управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, установленных законодательством, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

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

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

9.1.5. 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;

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

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

9.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9.1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

9.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов

Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

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

9.1.12. Вести бухгалтерский учет своего имущества и хозяйственных операций. Главный бухгалтер назначается (освобождается) на должность председателем правления на условиях срочного трудового договора без возможности его пролонгации. Срок, на который назначается главный бухгалтер, не может превышать одного года.

9.1.13. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

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

10.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

10.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

10.3.1. устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

10.3.2. бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок) в сроки, установленные действующим законодательством;

10.3.3. заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10.3.4. документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

10.3.5. протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

10.3.6. документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, доверенности на голосование, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

10.3.7. техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

10.3.8. иные предусмотренные действующим законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

10.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право владения, пользования и распоряжения принадлежащим им на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством.

10.5. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предоставить во владение и (или) в

пользование принадлежащее им на праве собственности жилое 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 действующим законодательством.

10.6. Члены Товарищества вправе участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

10.7. Члены Товарищества имеют право вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества

11.1.2. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества

11.1.3. Нести бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено действующим законодательством или договором. Доля участия рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

11.1.4. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории.

11.1.5. Поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

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

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

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

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

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

12. Органы управления Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

13. Общее собрание членов Товарищества

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

13.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

13.2.1. внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

13.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

13.2.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

13.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение работ по аварийному обслуживанию дома, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

13.2.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

13.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.2.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

13.2.9. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

13.2.10. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

13.2.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

13.2.12. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13.2.13. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

13.2.14. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

13.2.15. принятие решений о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме;

13.2.16. принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам;

13.2.17. передача функций управления управляющей организации;

13.2.18. другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

13.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

13.4. Виды общих собраний членов Товарищества:

13.4.1. Годовое. Созывается ежегодно в срок не позже трех месяцев после начала нового финансового года. Уведомления о принятых общим собранием решениях размещаются в доступных местах не позднее, чем через 10 дней после его проведения.

13.4.2. Внеочередное. Созывается по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 (десятью) и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.5. Формы проведения общих собраний членов Товарищества:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со ст.47.1. Жилищного кодекса Российской Федерации);

3) очно-заочного голосования.

13.5.1. Очная форма.

13.5.1.1. Лицо, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, обязано сообщить о проведении такого собрания не позднее, чем за десять календарных дней до даты его проведения. В указанный срок уведомление о проведении общего собрания должно быть направлено каждому члену Товарищества заказным письмом по адресу, указанному членом Товарищества в письменной форме, или вручено лично каждому члену Товарищества под роспись. По решению общего собрания Товарищества способ уведомления о проведении общего собрания Товарищества может быть изменен.

13.5.1.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание,
- дата, место и время проведения собрания,
- повестка дня общего собрания,
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться
- сведения о сроках и повестке дня заочного голосования в случае, если очное голосование не будет иметь кворума.

К уведомлению прикладывается бланк решения для заочного голосования.

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

13.5.1.3. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии с действующим законодательством и уставом Товарищества. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.5.1.4. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в п.13.2.2., п.13.2.6., п.13.2.7. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

13.5.1.5. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

13.5.1.6. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

13.5.2. Заочная форма.

13.5.2.1. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело установленного настоящим

уставом кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Сообщение о переходе к заочному голосованию, сроках проведения заочного голосования, вопросах, поставленных на голосование, а также время и место, где члены Товарищества могут получить форму решения по вопросам, поставленным на голосование и куда могут передать его, передается после заполнения, размещаются в доступных местах (информационных стендах) не позднее, чем через 5 (пять) дней после принятия решения о переходе в заочную форму голосования.

Сроки проведения заочного голосования не должны быть меньше 20 (двадцати) календарных дней и не превышать 60 (шестидесяти) календарных дней.

13.5.2.2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.5.2.3. В решении собственника 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".

13.5.3 Очно-заочная форма

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Требование к кворуму и порядку уведомления собственников помещений МКД о предстоящем собрании регламентируются ст. 45 Жилищного кодекса РФ, с учетом положений п.13.4.1., 13.4.2, 13.5.1. настоящего Устава и особенностей проведения очно-заочного голосования, указанных в настоящем пункте.

В сообщении о проведении собрания указываются две даты – дата очного голосования и дата, до которой принимаются решения собственников, голосующих в заочной форме. Повестка дня устанавливается единая для обеих форм голосования.

Последовательность очной и заочной части очно-заочного собрания не регламентирована – обе формы могут проводиться как последовательно (сначала очное, потом заочное), параллельно (одинаковая дата очной формы собрания и окончания приема решений в заочной форме), и очная форма может быть «внутри» заочной (когда дата начала приема заочных решений устанавливается раньше даты очного собрания, а дата окончания приема заочных решений позже даты очного собрания).

При очно-заочной форме «очные» и «заочные» голоса суммируются, и протокол оформляется один. При подсчете голосов «очные» и «заочные» голоса складываются, и только по окончании обеих форм собрания производится подсчет участников для определения наличия кворума.

13.6.1. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

13.6.2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, содержащимися в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально.

13.6.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

13.6.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

13.6.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

13.6.6. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.6.7. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, 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".

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

13.6.9. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6.10. 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.

13.6.11. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором собрания, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

14. Правление Товарищества

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

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения в письменной форме на общем собрании Товарищества.

14.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества

14.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

14.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.6. Заседание правления Товарищества созывается его Председателем.

14.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

14.8. В обязанности правления Товарищества входят:

14.8.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

14.8.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

14.8.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

14.8.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

14.8.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома на условиях срочного трудового договора без пролонгации. Срок, на который принимается работник, не может превышать один год;

14.8.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

14.8.7. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

14.8.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

14.8.9. утверждение формы срочного трудового договора для всех наемных работников, включая главного бухгалтера;

14.8.10. формирование условий договоров (в т.ч. и их цены) о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, а также заключение таких договоров;

14.8.11. формирование условий договоров (в т.ч. и их цены) о предоставлении в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме, формирование условий договоров (в т.ч. и их цены) о передаче фасадов и подъездов

многоквартирного дома в аренду под размещение объектов наружной рекламы и информации, чердачных и иных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, под размещение оборудования интернет – провайдеров на условиях индивидуальных договоров аренды, а также заключение таких договоров;

14.8.12. принятие решение о распределении спонсорских взносов

14.8.13. принятие решение о незапланированных, непредвиденных и безотлагательных расходах, не вошедших в смету доходов и расходов на соответствующих год, при получении одобрения более 50% собственников жилых и нежилых помещений путем проведения анкетирования по соответствующему вопросу.

14.8.14. выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

14.9. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок два календарных года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, в экстренных случаях для предотвращения финансовой блокировки деятельности товарищества временно исполняет функции главного бухгалтера, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

15.3. Размер вознаграждения председателя правления Товарищества определяется Общим собранием членов Товарищества, при этом он не может быть ниже средней заработной платы, установленной Федеральной службой государственной статистики по Санкт-Петербургу.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

16.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

16.3.2. представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

16.3.3. 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;

16.3.4. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

17.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в потребительский кооператив.

17.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

Заместитель начальника
ИФНС России № 18



Пронумеровано и прошито на 7 листа

Прошито и пронумеровано

Н. Смирнова лист 06

Заявитель

Ф.И.О.

Михайлов О.О.

