

«УТВЕРЖДЕНО»
Решением общего собрания членов
ТСЖ «Петербургская классика»
Протокол № _____ от _____ 2021г
Председатель собрания

ПРОЕКТ УСТАВА
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЬЯ
«ПЕТЕРБУРГСКАЯ КЛАССИКА»

2021 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Петербургская классика», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и иными законодательными актами Российской Федерации, регулируемыми гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

- полное: Товарищество собственников жилья «Петербургская классика»;

- краткое: ТСЖ «Петербургская классика

1.3. Место нахождения Товарищества: 196158, город Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 30, корпус 2, Литера А.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.6. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

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

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
2. организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

3. контроль выполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и оказания услуг;
4. распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек;
5. обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг;
6. содержание и благоустройство придомовой территории;
7. текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
8. реконструкция зданий и сооружений;
9. охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
10. представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
11. консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
12. передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории, при условии соблюдения соответствующих требований, установленных настоящим Уставом;
13. ведение реестра собственников и владельцев помещений, а также реестра членов товарищества;
14. 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;
15. 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;
16. 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 законодательством Российской Федерации.

2.4. 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, отвечающее целям создания Товарищества, гражданам, проживающим в данном многоквартирном доме.

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

2.6. 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 настоящим

Уставом. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные гл.14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

1. заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления многоквартирным домом, 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 Уставом Товарищества цели;
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;
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 Российской Федерации;
6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

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

1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
2. в соответствии с требованиями законодательства на основании решения общего собрания собственников в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
3. получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
5. страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или собственности;
6. заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

3.4. 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.

3.5. Товарищество вправе оставлять на расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

3.6. Товарищество обязано:

1. обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;
3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
4. 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;
5. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
6. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
7. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
8. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по договору;
9. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч.2 ст20 Жилищного кодекса Российской Федерации;
10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч.2 ст20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенных 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.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО.

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 4.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.6. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

5.2. Средства Товариществ состоят из:

1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ;
2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
4. прочих поступлений.

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.

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

5.5. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

5.6. 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 настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

5.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается общим собранием членов ТСЖ.

5.8. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Не заключение договора не освобождает собственника от оплаты за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги. Плата за содержание общего имущества не может быть ниже, чем плата, установленная действующим законодательством субъекта Федерации.

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

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

5.11. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны производить регулярные платежи и взносы не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Товариществу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления

установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.12. 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 дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

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

6.2. Собственники жилого и/или нежилого помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом Российской Федерации пределах.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не

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

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

7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

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

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

7.3. 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 предшествовавшего собственника такого помещения.

7.4. Собственник помещения не вправе:

1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
2. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

8. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

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

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

9. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Член Товарищества имеет право:

1. Ссамостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.
2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.
7. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

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

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

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

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 Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
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.

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

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

6. протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
7. документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
8. технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;
9. иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

10. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества обязан:

1. содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
2. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации;
3. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
4. выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
5. нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;
6. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;
7. 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. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным;
8. нести расходы по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Оплата взносов распространяется на всех собственников помещений с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе и не исполнения предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт;
9. непосредственно или через своего представителя принимать участие в годовом общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, общем собрании членов ТСЖ, а также во всех общих собраниях, которые являются внеочередными, причем не важно, каким способом они проводятся (общее

собрание, заочное или очно-заочное голосование по тем или иным вопросам, внесенным в повестку дня общего собрания);

10. предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения (фамилию, имя, отчество, адрес фактического места жительства, по которому с ним должна осуществляться связь, номер телефона, сведения о принадлежащем ему праве собственности помещении в многоквартирном доме и правоустанавливающие документы на данное помещение) и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.
11. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
12. обеспечивать 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;
13. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.
14. соблюдать иные установленные Общим собранием членов Товарищества требования.

10.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, предоставить приобретателю следующие документы:

1. копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;
2. данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
3. сведения о страховании общего имущества;
4. данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;
5. сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

10.3. 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 Российской Федерации и настоящим Уставом.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

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

11.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
3. избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
9. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
10. утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
12. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
13. принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
14. определение размера вознаграждения Председателя Правления Товарищества;
15. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
16. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

11.3. Уставом Товарищества к компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных в п. 11.2 настоящего Устава также может быть отнесено решение иных вопросов.

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

11.5. 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) по адресу, указанному членом Товарищества в письменной форме по адресу его фактического жительства или по адресу принадлежащего члену Товарищества помещения в многоквартирном доме, либо

размещается в местах общего пользования на информационных стендах либо размещается на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства РФ. Уведомление направляется и/или размещается не позднее чем за 10 (десять) дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

Порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья определяется нормами действующего жилищного законодательства РФ.

11.6. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указывается:

1. сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
2. форма проведения данного собрания (очное собрание, заочное голосование, очно-заочное собрание),
3. дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования или очно-заочной форме дата окончания приема решений членов 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.

11.7. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются действующим Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

11.8. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

11.9. В случае если помещение в многоквартирном доме принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

11.10. Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.11. На Общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

11.12. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции Общего собрания в соответствии с п.п. 2, 6, 7, 15 п. 11.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

11.14. 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 Доме, в котором создано Товарищество;
3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

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

11.16. Решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания Товарищества, могут быть приняты путем проведения очного, заочного и очно-заочного голосования в порядке, предусмотренном ст. ст. 45- 48 Жилищного кодекса РФ.

11.17. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются Председателем и Секретарем Общего собрания.

11.18. Итоги голосования (принятые на общем собрании решения по повестке дня) доводятся до сведения всех членов Товарищества в письменной форме либо путем размещения сообщения на информационных стендах в парадных многоквартирного дома не позднее чем через 10 (десять) дней со дня принятия этих решений.

11.19. Протоколы Общих собраний и решения по вопросам (бюллетени), поставленным на голосование, хранятся в помещении правления Товарищества по адресу: город Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 30, корпус 2, Литера А.

11.20. Решения Общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участие в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утвержденным Общим собранием.

12.2. 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.

12.3. Правление Товарищества в составе 7 (семь) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

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

12.5. 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.

12.6. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления Товарищества. Кандидатуры в правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме.

12.7. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества. Экстренные заседания правления созываются по инициативе любого члена правления Товарищества

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

12.8. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления. Принимать участие в обсуждении рассматриваемых вопросов и вносить свои предложения.

12.9. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

12.10. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

12.11. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

12.12. В обязанности правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава Товарищества.
2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.
5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение, утверждение штатного расписания
6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, ремонт, техническое перевооружение и модернизацию общего имущества в многоквартирном доме и утверждение формы указанных договоров.
7. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.
9. Избрание из своего состава председателя правления Товарищества,
10. Выполнение иных, вытекающих из устава Товарищества, обязанностей.

13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

13.2. Председатель правления в соответствии с п.3 ст. 147 Жилищного кодекса РФ избирается из числа членов правления Товарищества на срок 2 (два) года.

Председатель Правления Товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утвержденным Общим собранием.

Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо

13.3. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

13.4. Председатель правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно.

13.5. По истечении установленного срока полномочия Председателя правления действуют до избрания нового председателя правления.

14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор). Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на 2 (два) года.

В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) действует на основании Положения, утвержденного Общим собранием.

14.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества состоит не более чем из 3 (трех) членов Товарищества

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

14.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества :

1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
2. представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой (финансовой) отчетности Товарищества;
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;
4. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

14.5. Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет права и несет обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

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

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

15.4. 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.

15.5. 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.

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

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

16.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

16.3. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

