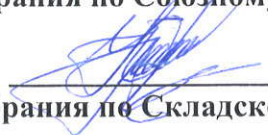


УТВЕРЖДЕН
протоколом № 1 общего собрания
собственников помещений
в многоквартирных домах по адресу:
г. Санкт-Петербург, Союзный пр., дом 10, строение 1
г. Санкт-Петербург, Складская ул., дом 5, строение 1
от "21" марта 2018г.

Председатель собрания по Союзному пр., дом 10, стр. 1

 А.Н. Боридько

Секретарь собрания по Союзному пр., дом 10, стр. 1

 Ю.Г. Лубенников

Председатель собрания по Складской ул., дом 5, стр. 1

 В.В. Лепеш

Секретарь собрания по Складской ул., дом 5, стр. 1

 Е.В.Вяльдина

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1184844089055
представлен при внесении в ЕГРЮЛ записи
от 30 MAR 2018
за ОГРН 1184844089055
Межрайонная ИФНС России № 18 по Санкт-Петербургу
Зам. н.п. А.А. Лоушина



УСТАВ

товарищества собственников жилья

«Союзный, 10»

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Союзный, 10», далее именуемое «Товарищество», является видом организационно-правовой формы – товарищество собственников недвижимости, является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирных домах № 10, строение 1 по Союзному проспекту и №5, строение 1 по ул. Складская в г. Санкт-Петербурге, (далее – «многоквартирные дома»), которые расположены на земельных участках, имеющих общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах, для совместного управления общим имуществом в данных многоквартирных домах; обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах; осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах.

1.2. Товарищество собственников жилья в организационно-правовой форме – товарищество собственников недвижимости.

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.6. Место нахождения Товарищества: 193318, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Правобережный, Союзный пр., дом 10, строение 1, пом.55-Н.

Почтовый адрес Товарищества: 193318, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Правобережный Складская ул., дом 5, строение 1, пом.3-Н.

Место хранения документов Товарищества: 193318, г.Санкт-Петербург, Союзный пр., дом 10, строение 1, пом.55-Н.

Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 193318, г.Санкт-Петербург, Союзный пр., дом 10, строение 1, 55-Н.

1.7. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую предмету и целям деятельности Товарищества. Товарищество не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между своими членами.

1.8. Полученная Товариществом прибыль от хозяйственной деятельности и использования имущества Товарищества направляется на финансирование основной деятельности Товарищества – управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечение эксплуатации этого комплекса и другие цели, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

1.9. Доходы от передачи в пользование гражданам и (или) юридическим лицам объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности членов Товарищества, как собственников помещений в многоквартирных домах, принадлежат собственникам этого имущества и могут быть распределены между ними в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

1.10. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

1.11. Товарищество имеет смету доходов и расходов на год, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки, другие реквизиты юридического лица.

1.12. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам всем этим имуществом.

1.13. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в т.ч. по оплате членами Товарищества обязательных платежей; плате за: услуги и работы по управлению многоквартирными домами; содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.14. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов № 10, строение 1 по Союзному проспекту и №5, строение 1 по ул. Складская в г. Санкт-Петербурге.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирных домах;
- обеспечение эксплуатации многоквартирных домов силами Товарищества;
- исполнения роли заказчика на работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирные дома, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- обеспечение владения и совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению, приращению и модернизации общего имущества;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом помещениями в многоквартирных домах;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах в судебных, государственных и муниципальных органах;
- улучшение условий проживания и повышения уровня безопасности собственников помещений;
- распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества.

2.2. Товарищество может осуществлять управление многоквартирных домов, содержание и ремонт общего имущества в них, штатными сотрудниками Товарищества.

2.3. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений с целью улучшения условий их проживания (консультационные услуги, начисление обязательных платежей собственникам помещений и распечатку счетов-квитанций, первичный прием документов по регистрации граждан; услуги интернет-связи, представительства, косметический ремонт помещений, и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ, направленные на достижение целей, предусмотренных уставом).

3. Членство в Товариществе

3.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество.

3.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирных домах, управление которыми осуществляет товарищество, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения в многоквартирных домах.

3.4. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирных домах.

3.5. 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.

3.6. Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.3.5 устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме. Обязательные платежи членов Товарищества

4.1. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.2. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию общего имущества, а так же иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

4.3. Члены Товарищества обязаны нести расходы по текущему ремонту общего имущества, установленные решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, а также уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

4.4. Члены Товарищества вносят обязательные платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, прочих услуг, а также с оплатой коммунальных услуг, ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов, в порядке, установленном правлением Товарищества.

4.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений, наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества

4.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Товариществу пени в соответствии с п.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

4.7. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

4.8. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

5. Средства и имущество Товарищества

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных взносов;
- взносов собственников, не являющихся членами Товарищества на совместное управление общим имуществом в многоквартирных домах по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах;
- обязательных платежей (плата за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плата за коммунальные услуги);
- платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

- прочих поступлений.

5.3. Категориям граждан, имеющим право на льготы, льготы предоставляются в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

5.4. Собственники в порядке, установленном действующим законодательством, несут ответственность за своевременность и полноту оплаты обязательных платежей нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

5.5. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием Товарищества.

5.6. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансово-хозяйственным планом Товарищества.

6. Права Товарищества

6.1. Товарищество собственников жилья вправе:

6.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества и самостоятельно набирать для выполнения этих целей необходимый технический персонал;

6.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в т. ч. необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные решением общего собрания членов Товарищества и Уставом цели;

6.1.3. Определять порядок внесения взносов, а также обязательных платежей;

6.1.4. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

6.1.5. Устанавливать на основе принятой Товариществом сметы доходов и расходов на год 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, а также устанавливать размер членских взносов для членов Товарищества;

6.1.6. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

6.1.7. Подготавливать предложения собственникам по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также осуществлять расчет расходов на его проведение;

6.1.8. Проверять техническое состояние общего имущества;

6.1.9. Принимать и осуществлять хранение проектной технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирные дома, вносить в нее изменения и дополнения в порядке, установленном законодательством РФ;

6.1.10. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности;

6.1.11. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6.1.12. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

6.1.13. Продавать, передавать во временное пользование и обменивать принадлежащее Товариществу имущество;

6.1.14. Устанавливать охранную сигнализацию и видеонаблюдение на места общего пользования (лифты, подвалы, чердаки и др.);

6.1.15. Приобретать средства пожаротушения;

6.1.16. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т. п.);

6.1.17. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества;

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;

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

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к нему выделенных земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

6.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, 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 в порядке, предусмотренном законодательством.

6.3. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

6.4. ТСЖ вправе в судебном порядке потребовать с собственников помещений принудительного возмещения:

- обязательных платежей и взносов в случае неисполнения обязанностей по участию в общих расходах;

- убытков, причиненных ТСЖ в результате неисполнения обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

6.5. При возникновении задолженности по обязательным платежам за жилищно-коммунальные услуги ТСЖ вправе приостановить, ограничить или прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. Обязанности Товарищества

7.1. Товарищество обязано:

7.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

7.1.2. Осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном действующим законодательством:

7.1.2.1 Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающих в этих домах;

7.1.2.2 Обеспечивать достижение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирных домах путем: набора соответствующего технического персонала, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирные дома, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества,

установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

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

7.1.2.4 Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

7.1.2.5 Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, связанные с управлением общим имуществом в денных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами;

7.1.2.6 Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти Санкт-Петербурга;

7.1.2.7 Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Санкт-Петербурга, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем правления 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 правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

7.1.3. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирных домах, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

7.1.4. Оказывать услуги и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах своими силами, путем набора соответствующего технического персонала, или с привлечением на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

7.1.5. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору управления многоквартирными домами при заключении такого договора с управляющей организацией.

7.1.6. ;В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

7.1.7. Осуществлять начисление обязательных платежей собственникам помещений и распечатку платежных документов, первичный прием документов по регистрации граждан.

7.1.8. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

7.1.9. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

7.1.10. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирных домах;

7.1.11. Информировать управляющую организацию (при заключении договора управления) и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества.

7.1.12. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях.

7.1.13. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на

действия (бездействие) штатного технического персонала, управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

7.1.14. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

7.1.15. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности.

7.1.16. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

7.1.17. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

7.1.18. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы заседания правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство Товарищества;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

7.2. Товарищество хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

8. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирных домах

8.1. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в домах имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов.

8.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирных домах имеют право ознакомиться со следующими документами:

8.2.1. Устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

8.2.2. Реестр членов товарищества;

8.2.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, финансово-хозяйственный план товарищества на год, отчеты об исполнении такого плана, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2.4. Заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

8.2.5. Документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

8.2.6. Протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

8.2.7. Документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в форме очно-заочного голосования;

8.2.8. Техническая документация на многоквартирные дома и иные связанные с управлением данными домами документы;

8.2.9. Иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

8.3. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в домах имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

8.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирных домах имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8.5. Член Товарищества имеет право:

8.5.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

8.5.2. Участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

8.5.3. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;

8.5.4. Добровольно выйти из состава членов Товарищества;

8.5.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

8.5.6. Осуществлять хозяйственную деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

8.5.7. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

8.5.8. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

9. Органы управления Товарищества

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

10. Общее собрание членов Товарищества

10.1. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества собственников жилья – далее общее собрание:

10.1.1. Общее собрание созывается не реже 1-го раза в год, если не принято иное решение.

10.1.2. Годовое общее (отчетное) собрание проводится в течение первого или второго квартала года, следующего за отчетным годом, и должно быть созвано по инициативе правления ТСЖ.

10.1.3. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными

10.1.4. Уведомление о проведении общего собрания направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путем вывешивания сообщения на официальном сайте Товарищества на главной странице сайта;
- путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда многоквартирных домов.

10.1.5. Уведомление направляется или выкладывается на сайте, или вывешивается на стендах подъездов не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Товарищество не несет ответственность за неуведомление членов Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации и проведения общего собрания.

10.1.6. В уведомлении о проведении общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.1.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор

собрания назначает новую дату, время и место его проведения. Новое собрание можно проводить в форме заочного голосования.

10.1.8. Проведение общего собрания в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

10.1.9. Собрание также может быть проведено в очно-заочной форме, при которой обязательно проведение как очной части голосования (путем совместного присутствия членов ТСЖ для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), так и заочной части голосования (путем передачи решений членов ТСЖ – бюллетеней голосования, в указанное в уведомлении о собрании место) не зависимо от наличия/отсутствия кворума на каждой из частей. Кворум подлежит определению совокупно по результатам двух частей (присутствующих на очной части и сдавших бюллетеней в заочной части). Решения членов ТСЖ, полученные как на очной, так и на заочной части голосования суммируются и отражаются в одном протоколе собрания.

10.1.10. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме очного-заочного или заочного голосования, считаются члены ТСЖ, решения которых (бюллетени) получены до даты окончания их приема.

10.1.11. Общее собрание председатель Правления, а в случае его отсутствия – один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия указанных лиц собрание ведет председатель, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании или их уполномоченных представителей.

10.1.12. Председатель собрания при очной форме проведения собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов ТСЖ, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.

11.1.13. Протокол общего собрания ведет секретарь общего собрания, избранный общим собранием, в том числе и на постоянной основе.

10.1.14. Если решение члена ТСЖ по вопросам повестки собрания оформляется в письменном виде (независимо от формы проведения собрания), то в таком решении должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом ТСЖ отмечен 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 в решении (бюллетене) содержится несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

10.1.15. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 10.2.2; 10.2.6 и 10.2.7 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем 2/3 от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

10.1.16. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и равно количеству квадратных метров (до десятых или сотых долей) в помещении, собственником которого он является. Общее количество голосов членов Товарищества равно суммарной общей площади жилых и нежилых помещений, которой владеют члены Товарищества в многоквартирном доме.

10.1.17. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через своего представителя. Полномочия представителя оформляются доверенностью, которая должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

10.1.18. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе тех, кто не принял участия в голосовании, независимо от причины.

10.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

10.2.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

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

10.2.3. Избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

10.2.4. Установление размер обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

10.2.5. 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;

10.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковские кредиты;

10.2.7. Определение направлений использования дохода (прибыли) от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

10.2.9. Утверждение смет доходов и расходов (планов финансово-хозяйственной деятельности) товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет (планов), аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

10.2.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

10.2.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества. Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием.

10.2.12. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10.2.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников Товарищества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

10.2.14. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

10.2.15. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

10.2.16. Передача управляющей организации или управляющему части полномочий по управлению многоквартирным домом;

10.2.17. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в т. ч. ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;

10.2.18. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

10.2.19. Общее собрание также может решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

11. Правление Товарищества

11.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года в количественном составе, установленном решением общего собрания, но не менее 3 (трех) человек и осуществляет руководство деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений и общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

11.3. Если собственником помещения является юридическое лицо, то в случае избрания его в правление, оно через исполнительный орган Товарищества вправе действовать без доверенности.

11.4. Правление состоит из членов правления.

11.5. Члены ТСЖ могут избираться в состав Правления неограниченное число раз.

11.6. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления.

11.7. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

11.8. 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.

11.9. Заседание правления Товарищества созывается председателем не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания в порядке, аналогичном извещению членов Товарищества об общем собрании членов Товарищества.

11.10. 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.

11.11. В обязанности правления товарищества собственников жилья входит:

11.11.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

11.11.2. Знание действующего законодательства, касающегося деятельности ТСЖ и сферы жилищно-коммунального хозяйства

11.11.3. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

11.11.4. Составление смет доходов и расходов (планов финансово-хозяйственной деятельности) на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

11.11.5. Управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление им;

11.11.6. Наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;

11.11.7. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

11.11.8. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

11.11.9. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

11.11.10. Выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

11.11.11. Решения Правления, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми работниками и членами ТСЖ. Исполнители и ответственные работники ТСЖ информируют председателя и членов Правления об исполнении решений Правления.

11.11.12. Результаты исполнения решений Правления представляются председателем на заседаниях Правления и отражаются в отчете о работе Правления

12. Председатель правления

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

12.2. 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 многоквартирных домах, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

12.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

12.4. По решению общего собрания членов Товарищества полномочия постоянно действующих органов Товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

13. Ревизионная комиссия

13.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления и наемный персонал Товарищества. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

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

13.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

13.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

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

13.3.3. 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;

13.3.4. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

13.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

13.6. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

13.6.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

13.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов

правления Товарищества;

13.6.3. Представлять отчет о результатах ревизии на общем собрании членов Товарищества с рекомендациями об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общем собрании членов Товарищества.

13.6.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

13.6.5. Контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

13.7. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

13.8. Члены ревизионной комиссии (ревизор) имеют право получать от председателя правления и бухгалтера ТСЖ всю документацию, необходимую для проведения проверки.

14. Ведение делопроизводства в Товариществе

14.1. ТСЖ ведет бухгалтерский и статистический учет по нормам и правилам, действующим в Российской Федерации.

14.2. Ответственным лицом за ведение документооборота в ТСЖ является председатель Правления.

14.3. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь такого собрания, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

14.4. В случае принятия решения о заочном голосовании постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с решениями членов ТСЖ.

14.5. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме и подписываются председателем правления Товарищества и секретарем заседания правления, председателем ревизионной комиссии (ревизор) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

14.6. Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию с возможностью самостоятельно снять копии.

14.7. Постоянному хранению подлежат:

14.7.1. Устав ТСЖ, а также изменения и дополнения к нему, свидетельства о государственной регистрации ТСЖ и изменений, о постановке на налоговый учет.

14.7.2. Протоколы общих собраний и заседаний Правления ТСЖ.

14.7.3. Заявления о вступлении в члены ТСЖ, реестры членов ТСЖ и собственников помещений в МКД.

14.7.4. Документы, подтверждающие права собственников помещений на общее имущество МКД, а также права ТСЖ на имущество, находящееся на его балансе.

14.7.5. Отчеты о работе Правления, документы бухгалтерского учета и отчетности.

14.7.6. Заключение ревизионной комиссии (ревизора), аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля.

14.7.7. Техническую, договорную документацию, внутренние документы ТСЖ (правила, положения).

14.7.8. Документы, указанные в решениях общего собрания членов ТСЖ, а также предусмотренные нормативными актами Российской Федерации.

15. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

15.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

15.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах 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 многоквартирных домах.

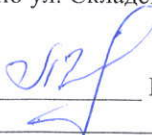
16. Заключительные положения

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 вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества и их представителей, присутствующих на общем собрании.

16.3. По вопросам, не нашедшим отражения в Уставе, ТСЖ руководствуется законодательством Российской Федерации

В настоящем документе прошито и пронумеровано
15 (пятнадцать) листов

Председатель собрания по Союзному пр., 10, стр.1  А. Н. Боридько	Секретарь собрания по Союзному пр., 10, стр.1  Ю.Г.Лубенников
Председатель собрания по ул. Складская, 5, стр.1  В.В. Лепеш	Секретарь собрания по ул. Складская, 5, стр.1  Е.В.Вяльдина



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью
на _____ (подпись) листах