

Утвержден
решением общего собрания
членов Товарищества собственников
жилья «Пушкинское»
Протокол N ____ от «__» _____ 2013г.

Устав
Товарищества собственников жилья «Пушкинское»
(новая редакция)

Санкт-Петербург 2013

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Пушкинское», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Пушкинское».

Краткое официальное наименование Товарищества: ТСЖ «Пушкинское».

Место нахождения Товарищества: 196626, город Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пушкинская ул., д. 18, Литер А, д. 20.

1.3. Учредитель Товарищества: Застройщик трех жилых домов №19 (18, литер – А), 20, 21 по адресу: территория центральной усадьбы сельскохозяйственного акционерного общества закрытого типа «Шушары» - Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССТРОЙ» - Региональное Объединение специального строительства», зарегистрированное решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 192398 от 13.04.2000 г., расположенное по адресу: 191180, г. Санкт-Петербург, ул. Бородинская д.6.

1.4 В управлении Товарищества находятся многоквартирные дома, расположенные по адресу: 196626, город Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пушкинская ул., дом 18, 20, 22 (кв. 1-40), 24.

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по адресу: 196626, город Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пушкинская ул., дом 18, 20, 22 (кв. 1-40), 24.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах для целей:

- 1) совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах;
- 2) обеспечения владения, совместного пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, находящимся в собственности собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;
- 3) осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- 4) предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данных многоквартирных домах;
- 5) осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам жилых и нежилых помещений в нескольких многоквартирных домах.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- 1) управление многоквартирными домами;
- 2) выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирных домах;
- 3) заключение договоров энергоснабжения с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений;
- 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 5) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

6) проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками жилых и нежилых помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;

8) осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего Устава;

9) представление законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

10) защита прав и интересов членов Товарищества.

2.3. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, законами и подзаконными актами, постановлениями и распоряжениями федеральных и региональных органов власти, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной с целью решения социальных и управленческих задач, защиты прав и охраняемых законом интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

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

3.3. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

3.4. Устав является единственным учредительным документом Товарищества. Изменения к Уставу, а также его новая редакция принимаются на общем собрании членов Товарищества большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

3.5. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

4. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирных домах

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирных домах, не являющихся членами Товарищества.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирных домах, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирных домах на основании решений общего собрания членов Товарищества, принятых в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

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

4.7. Доля члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов Товарищества не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.9. Порядок определения и изменения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество Товарищества

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

5.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, 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 собственников жилья 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.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества.

6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- 1) управление многоквартирными домами;
- 2) обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) капитальный ремонт, включающий в себя ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, ремонт крыши, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах, утепление и ремонт фасадов, установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии), ремонт фундаментов многоквартирных домов;
- 4) предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах;
- 5) выполнение работ для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- 6) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирных домах, совершенные во исполнение решений общего собрания членов Товарищества;
- 7) надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирных домах, совершаемые во исполнение решений общего собрания членов Товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. К заявлению прилагаются документы и 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. Правление Товарищества рассматривает заявления и принимает соответствующее решение.

7.2. Лица, приобретающие жилые помещения в многоквартирных домах, находящихся под управлением Товарищества, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на указанные помещения.

7.3. 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.

7.4. Членство в Товариществе прекращается:

- 1) с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- 2) с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- 3) с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

7.5. В случае смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, его правопреемники (наследники) или приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

7.6. Товарищество ведет реестр своих членов. Реестр членов Товарищества собственников жилья 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 многоквартирных домах.

7.7. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.6. настоящей статьи, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество собственников жилья вправе:

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 собственников помещений в многоквартирных домах и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;

2) определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий 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 законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования, находящегося в них;

5) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели;

6) страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, переданное товариществу собственников жилья в управление;

7) выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

8) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

9) для достижения целей Товарищества совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников

помещений в многоквартирных домах, Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 4) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений, а также иными лицами, проживающими в многоквартирных домах, находящихся в управлении Товариществом, своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

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

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в этих домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, связанные с управлением общим имуществом в данных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в городскую жилищную инспекцию;
- 10) представлять в уполномоченный орган администрации г. Санкт-Петербург 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.

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

10.1. Члены Товарищества имеют право:

- 1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя по доверенности, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию Товарищества;
- 2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 3) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

10.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирных домах имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

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

- 1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, его редакции, а также свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени (решения) 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 заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирные дома и иные связанные с управлением данными домами документы;
- 9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

- 1) выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;
- 2) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) своевременно вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также с оплатой коммунальных услуг в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества;
- 4) нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с долями в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирных домах не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 5) содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- 6) использовать общее имущество в многоквартирных домах только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом;
- 7) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирных домах;
- 8) обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирных домах или для предотвращения возможного ущерба;
- 9) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;
- 10) использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- 11) нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений;
- 12) при отчуждении помещения, находящегося в его собственности, предоставлять приобретателю в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:
 - о наличии или об отсутствии задолженности по оплате за коммунальные услуги, а также расходов по содержанию помещения и общего имущества;
 - о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
 - о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет на основании соответствующих решений общих собраний членов Товарищества, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами;
- 13) сообщать правлению Товарищества об изменении фамилии, имени, отчества, реквизитов паспорта гражданина РФ в течение одного месяца с момента внесения таких изменений;
- 14) нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

12. Органы управления Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- 1) общее собрание членов Товарищества;
- 2) Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов.

12.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

13. Общее собрание членов Товарищества

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

13.2. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием Товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества.

13.3. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

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, 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 многоквартирных домах) 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 многоквартирных домах, отчета о выполнении такого плана;

- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10) 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 настоящим Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

13.4. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

13.5. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо путем вывешивания уведомления на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома, находящегося под управлением Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

13.6. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

13.7. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет председатель Правления Товарищества или один из членов Правления Товарищества.

13.8. 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.

13.9. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества собственников жилья. Голосование на общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Представитель члена Товарищества на общем собрании действует на основании составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

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

13.11. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества или их представителей по вопросам, поставленным на голосование. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.12. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом

Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

13.13. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 3, 7, 8 пункта 13.3 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

13.14. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

13.15. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в правлении Товарищества.

13.16. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирных домах путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных досках в каждом из подъездов в многоквартирных домах, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

13.17. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества и их представителей для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в пункте 13.8. настоящего Устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

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

13.19. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.20. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании.

13.21. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением требований Жилищного Кодекса РФ и настоящего Устава, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть

подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

14.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок не более чем 2 (два) года.

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

14.3. Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Правления Товарищества.

14.4. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.5. Заседание Правления Товарищества собственников жилья созывается председателем не реже одного раза в месяц.

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

14.7. В обязанности Правления Товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение Товариществом 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 многоквартирных домов и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

9) информирование членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирных домах о текущей деятельности, в том числе о решениях правления, собрания, ревизионной комиссии (ревизора), о сроках, порядке и размерах платежей, сборов и т.п.;

10) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Правления Товарищества собственников жилья сроком на 2 (два) года.

В случае неудовлетворительной работы председателя Правления допускается его досрочное переизбрание. Переизбрание производится на срок до окончания полномочий Правления.

15.2. Председатель Правления Товарищества осуществляет текущее руководство деятельностью Товарищества, обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.3. Председатель Правления Товарищества собственников жилья:

1) действует без доверенности от имени Товарищества;

2) представляет интересы Товарищества;

3) распоряжается денежными средствами и имуществом 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;

4) заключает договоры (контракты), в том числе трудовые, и обеспечивает их выполнение. Запрещается заключать трудовые договоры с родственниками членов Правления;

5) выдает или отказывает в доверенности;

6) 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;

7) издает приказы и дает указания, обязательные для всех работников Товарищества;

8) организует работу собрания и Правления Товарищества, проводит их заседания;

9) контролирует выполнение решений собрания и Правления Товарищества;

10) осуществляет иные полномочия на основании и в соответствии с решениями собрания, Правления Товарищества, настоящего Устава и действующего законодательства.

15.4. Председатель Правления Товарищества имеет право временно передавать часть своих полномочий членам Правления, а так же другим должностным лицам Товарищества.

15.5. Председатель Правления Товарищества вправе принять к своему рассмотрению любой вопрос компетенции других должностных лиц Товарищества.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья не могут входить члены Правления Товарищества и другие материально-ответственные лица.

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

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (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.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов Товарищества.

17.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством.