

**Утвержден решением общего собрания
Собственников помещений многоквартирного дома:
Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 49, к.2**

Протокол от 01 июля 2013 года

Председатель ТСЖ

Е.В. Полозов

**Устав
Товарищества собственников жилья
“НЕПОКОРЕННЫЕ”**

**Санкт-Петербург
2013 г.**

1. Общие положения

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

Настоящая редакция Устава принята общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 49, к. 2 (протокол от 01 июля 2013года).

1.2. Полное и сокращенное наименование Товарищества:

- Товарищество собственников жилья «Непокоренные»;
- ТСЖ «Непокоренные».

1.3. Адрес места нахождения ТСЖ: РФ, Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2.

1.4. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: РФ, Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: РФ, Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2.

2. Цель и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: РФ, Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: РФ, Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2, для осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом помещениями в данном многоквартирном доме по адресу: РФ, Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом по адресу: РФ, Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

2.2.1. управление обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.2. сохранение и приращение общего имущества в многоквартирном жилом доме;

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

2.2.4. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном жилом доме;

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

2.2.6. обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- 2.2.7. исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- 2.2.8. заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- 2.2.9. исполнение обязательств, принятых по договорам;
- 2.2.10. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 2.2.11 получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества, согласно п. 4.1., и под гарантии государственным и муниципальных органов;
- 2.2.12. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и разделом 5 настоящего устава;
- 2.2.13. представление общих интересов членов Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях и иными юридическими и физическими лицами;
- 2.2.14. Организация проведения капитального ремонта помещений, конструкций или инженерных сооружений при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.
- 2.2.15. Консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.
- 2.2.16. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.
- 2.2.17. защита прав и интересов членов Товарищества.

3. Правовой статус Товарищества

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов РФ и уставом Товарищества.
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом, указанного в п. 4.1. , и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

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

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

4.2. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.3. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.4. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.5. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном жилом доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

4.6. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого 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.

4.7. Не подлежат отчуждению межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящиеся 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 других собственников жилых и нежилых помещений.

4.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов Товарищества.

4.9. Порядок определения и изменения долей членов Товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на Общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.11. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего

имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и уставом, и соглашением между ними.

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

4.13. В соответствии с п.1 ст.247 ГК РФ, владение и пользование общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Порча и незаконное использование общего имущества многоквартирных домов влечет привлечение в административной и гражданско-правовой ответственности.

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

5.1. Средства Товарищества формируются из:

5.1.1. вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;

5.1.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей Товарищества;

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

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

5.1.5. платежей, поступающих по договорам заключенным Товариществом;

5.1.6. прочих поступлений.

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

5.3. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, земельный налог пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их общей долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.4. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателя и арендаторами.

5.5. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить только при условии утверждения их Общим собранием.

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

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

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

5.9. На основании решения общего собрания членов Товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Товарищество, как некоммерческая организация, может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

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

6.2.1. управление многоквартирным домом;

6.2.2. обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

6.2.3. предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: РФ, Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2;

6.2.4. выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;

6.2.5. сдача в аренду, внаем части общего имущества, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, 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, или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе Товарищества. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания членов Товарищества.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые выразили свое волеизъявление о вступлении в Товарищество путем подачи заявления, составленного в письменном виде.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким

собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

7.3. Членство в товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

7.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.5. 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.

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

7.7. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов Товарищества, при наличии соответствующего волеизъявления, с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном жилом доме.

7.8. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

7.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

7.10. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения для ведения Реестра членов Товарищества собственников жилья (реестр 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) и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

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

8.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом Товарищества цели;

8.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в

многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

8.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

8.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

8.1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

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

8.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

8.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

8.2.3. получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

8.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

8.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

8.2.6. обеспечивает возможность обучения персонала, находящегося в штате Товарищества.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме 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 в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

9.1.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса;

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

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

9.1.5. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

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

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

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

9.1.9. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса;

9.1.10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений, заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

10. Имущество Товарищества. Финансирование деятельности Товарищества.

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

10.2. Средства Товарищества 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 многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

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

10.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

10.5. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или

направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Доходы, не предусмотренные сметой, по решению общего собрания могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

10.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

10.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

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

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

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

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

11.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

11.2. 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.

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

- 1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, 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) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

12. Обязанности членов Товарищества

12.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

12.1.1. выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества, общего собрания собственников помещений и собрания правления Товарищества;

12.1.2. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания жилых домов и придомовой территории;

принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества;

12.1.3. своевременно производить оплату коммунальных и иных услуг, нести ответственность за своевременность и полноту оплаты услуг арендаторами и иными пользователями;

12.1.4. содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;

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

12.1.6. предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

12.1.7. обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу. Убытки, причиненные в результате необеспечения доступа в установленных законом, договором или настоящим Уставом случаях к техническому оборудованию, в помещение возмещает собственник соответствующего помещения. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей (обслуживающей) организации, сотрудников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

12.1.8. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему

жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;

12.1.9. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества;

12.1.10. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения для ведения Реестра членов Товарищества собственников жилья и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

12.1.11. нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом.

13. Органы управления и контроля Товарищества

13.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

13.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

13.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

14. Общее собрание членов Товарищества

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

14.2. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

14.3. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества проводится путем вывешивания объявлений с указанием повестки дня в установленных Правлением местах, а именно на информационных стендах, имеющихся в каждой парадной многоквартирного дома по адресу: РФ, Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2. Уведомление вывешивается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается:

14.3.1. по чьей инициативе созывается Общее собрание;

14.3.2. форма проведения собрания (собрание или заочное голосование);

14.3.3. дата, место и время проведения собрания или в случае заочного голосования дата окончания

приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

14.3.4. повестка дня собрания;

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

Повестка дня не может быть изменена после рассылки уведомлений (объявлений), дополнения к повестке дня Общего собрания так же не могут быть внесены в ходе Общего собрания членов Товарищества.

14.4. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, по инициативе любого из членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии. В соответствии с пп. 1.1. ст. 146 ЖК РФ «Положения статей 45 - 48 ЖК РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов Товарищества собственников жилья». В свою очередь ст. 45 ЖК РФ указывает:

«Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.»

14.4.1. В обязательном порядке внеочередное Общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе любого члена Правления в случае отсутствия Председателя Правления более трех месяцев или в случаях, когда в результате выбытия членов Правления либо ревизионной комиссии из их состава, эти органы лишаются возможности принимать решения в установленном Уставом порядке;

14.4.2. В требовании о созыве внеочередного Общего собрания членов Товарищества должна быть сформулирована повестка дня.

14.5. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании членов Товарищества с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество.

14.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества, и если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей. Решение Общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании члены Товарищества или их представители, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.11 настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения Общего собрания. При этом количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме, в соответствии со ст. 48 ЖК РФ.

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

14.8. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления. В случае отсутствия собрания ведет один из членов Правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не присутствовали на собрании независимо от причины.

14.9. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

14.9.1 внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

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

14.9.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий (п. 3 ст. 145 ЖК РФ);

14.9.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

14.9.5. 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;

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

14.9.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

14.9.8.2. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

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

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

14.9.10. 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;

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

14.9.12. принятие решения о возможных способах урегулирования имущественных споров собственников помещений и Товарищества.

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

14.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

14.11. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания, в соответствии с пунктами 14.9.2. 14.9.6. 14.9.7 и 14.9.12, **решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.**

14.12. Решение общего собрания членов Товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса.

14.12.1. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело 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).

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

14.12.3. 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".

Решения членов Товарищества хранятся до следующего общего собрания членов Товарищества, но не менее 1-го года, в Правлении Товарищества.

15. Правление Товарищества

15.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

15.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества в составе от 5 (пяти) до 7 (семи) человек.

15.2.1. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления, а также решает вопрос о досрочном прекращении его полномочий.

15.3. Члены Правления, избираются на Общем собрании членов Товарищества сроком на два года, созываемым для этой цели в установленном порядке.

15.3.1. Членом правления Товарищества собственников жилья 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.

15.4. 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, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом Товарищества. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

15.5. В обязанности правления Товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

2) контроль своевременного внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

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

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

15.6. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов Товарищества.

15.7. Заседание Правления созывается Председателем в сроки, установленные Правлением, но не реже одного раза в три месяца.

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

15.9. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем с оповещением членов правления Председателем правления лично.

15.10. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

15.11. Решение Правления считается принятым, если за него проголосовало большинство присутствующих.

15.12. Ни один из членов Правления не вправе получать заработную плату за деятельность, осуществляемую в качестве члена Правления, за исключением вознаграждения, определяемого Общим собранием членов Товарищества.

15.13. К компетенции Правления не относится досудебное урегулирование имущественных споров собственников помещений и Товарищества.

15.14. К компетенции Правления относится использование общедомовых помещений для нужд дома (эксплуатации, технического обслуживания и формирования подсобных помещений в интересах собственников МКД).

16. Председатель Правления

16.1. Председатель Правления избирается сроком на два года Правлением Товарищества из числа членов Правления.

16.2. Председатель правления:

16.2.1. действует без доверенности от имени Товарищества;

16.2.2. руководит текущей деятельностью Товарищества;

16.2.3. организует работу Правления Товарищества;

16.2.4. обеспечивает выполнение решений Правления;

16.2.5. имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;

16.2.6. подписывает от имени Товарищества платежные документы;

16.2.7. разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

16.2.8. осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений Общего собрания, Правления Товарищества в соответствии с их компетенцией;

16.2.9. представляет Товарищество перед третьими лицами в пределах своих полномочий и в соответствии с Уставом, действующими положениями и решениями Общего собрания;

16.2.10. председательствует на заседаниях Правления и Общих собраний, если иное не установлено Правлением или Общим собранием.

17. Ревизионная комиссия

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества, общее собрание может избирать ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов Товарищества.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием сроком на два года в количестве 2 человек.

17.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества и их представители.

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

17.4.1 проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

17.4.2. сообщает Общему собранию членов Товарищества и Правлению обо всех выявленных нарушениях в финансовой и хозяйственной деятельности Товарищества;

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

17.4.4. отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17.4.5. Созывает Общее собрание членов Товарищества в случае выявления существенных нарушений в деятельности Председателя и Правления.

17.5. Ревизионная комиссия (ревизор) вправе принимать решения о проведении внеплановых ревизий, привлекать независимых экспертов для проверки деятельности Товарищества.

17.6. Ревизионная комиссия (ревизор) обязана провести внеплановую ревизию по письменному запросу членов Товарищества, обладающих в сумме не менее чем одной десятой всех голосов членов Товарищества.

17.7. Член ревизионной комиссии (ревизор) имеет право получать доступ к любой необходимой информации о хозяйственной деятельности Товарищества.

17.8. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, избирает из своего состава председателя.

17.9. Результаты проверок Ревизионная комиссия готовит в письменном виде в виде Заключения. Заключение подписываются всеми членами комиссии. В случае несогласия с отдельными пунктами Заключения, член комиссии представляет свои Замечания по каждому из этих пунктов и подписывает их. Данные Замечания являются неотъемлемой частью Заключения.

18. Реорганизация и ликвидация Товарищества

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

18.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе в результате приобретения одним лицом в собственность всех помещений многоквартирного дома или по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

18.3. Товарищество считается ликвидированным с момента внесения записи об этом в государственный реестр юридических лиц.

18.4. Имущество, полученное Товариществом в пользование либо управление, возвращается владельцам в натуральном виде с учетом нормального износа.

18.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящиеся в собственности Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества с учетом их доли участия.