

Межрайонная ИФНС России № 15  
по Санкт-Петербургу

Новая редакция устава юридического  
лица

ОГРН 5067847203430

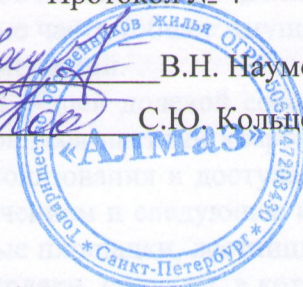
представлена при внесении в ЕГРЮЛ

записи от 20 СЕН 2012

ГРН 8127847826093

УТВЕРЖДЕН  
общим собранием членов ТСЖ «Алмаз»  
от "08" июня 2012 г.  
Протокол № 4

Председатель Наумов В.Н. Наумов  
Секретарь Кольцов С.Ю. Кольцов



## УСТАВ

### ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Алмаз»

#### I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества: товарищество собственников жилья «Алмаз», ТСЖ «Алмаз».

1.3. Место нахождения Товарищества: Санкт-Петербург, ул. Бухарестская д.118, корп. 3.

1.4. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Бухарестская д.118, корп. 3.

1.5. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бухарестская д.118, корп. 3.

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет круглую печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.8. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

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

1.10. Товарищество не имеет филиалов и представительств.

1.11. Понятия, используемые в настоящем Уставе при его исполнении и толковании, если иное не вытекает из его контекста, будут иметь нижеуказанное значение:

«Товарищество» – Товарищество собственников жилья «Алмаз», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

«Собственник» – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

«Член Товарищества» – собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

«Многоквартирный дом» – расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, улица Бухарестская д.118, корп. 3., единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

«Общее имущество» – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир (нежилых помещений) и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к квартирам (нежилым помещениям), тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), в том числе иные помещения в многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. При этом границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

«Доля в праве общей собственности» – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади его помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

"Нежилое помещение в многоквартирном доме" - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

«Коммунальные услуги» - осуществление деятельности по подаче собственникам помещений в многоквартирном доме любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

«Обслуживающие организации» – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

«Ресурсоснабжающие организации» - юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

«Услуги по содержанию общего имущества» – услуги по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товариществ, установленных ими на их общем собрании.

«Текущий ремонт» – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

«Капитальный ремонт» – комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда.

Указанные понятия применимы ко всему Уставу.

## **II. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

2.1. **Предметом** деятельности Товарищества являются:

2.2.1. управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме;

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

2.2.3. распределение между членами Товарищества и не являющимися членами Товарищества собственниками помещений в многоквартирном доме 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 собственниками жилых и нежилых помещений, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, помещениями общего пользования и придомовой территорией;

2.2.7. осуществление функций заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений многоквартирного дома, при принятии такого решения общим собранием собственников помещений. Планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление и актирование фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

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 и под гарантии государственным и муниципальным органам;

2.2.12. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и настоящим уставом;

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. консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.

2.2. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в **целях** совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.3. Товарищество осуществляет следующие **виды деятельности** (коды ОК-ВЭД):

70.32.1 - управление эксплуатацией жилого фонда.

70.32.2 - управление эксплуатацией нежилого фонда;

70.2 - сдача внаем собственного недвижимого имущества;

45.21.1 - производство общестроительных работ по возведению зданий;

45.22 - устройство покрытий зданий и сооружений;

45.25 - производство прочих строительных работ;

45.4 - производство отделочных работ,

74.70.1 - чистка и уборка производственных и жилых помещений и оборудования;

90.00.2 - удаление и обработка твердых отходов;

90.00.3 - уборка территории и аналогичная деятельность

### **III. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. **Органы управления** Товарищества.

3.1.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

3.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

3.3. **Права Товарищества:**

3.3.1. 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;

3.3.2. 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 Жилищным кодексом и настоящим уставом цели;

3.3.3. 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;

выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемых указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них;

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

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

3.3.6. продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели;

3.3.7. страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственников жилья в управление;

3.3.8. выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.3.9. в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом Товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов Товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

3.3.10. в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, Товарищество может:

3.3.10.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме. Порядок предоставления и пользования определяется «Правилами ТСЖ» разработанными и утвержденными Правлением Товарищества;

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

3.3.10.3. получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

3.3.10.4. осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

3.3.11. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

#### 3.4. **Обязанности Товарищества:**

3.4.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

3.4.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом;

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

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

3.4.6. 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;

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

3.4.8. 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;

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

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

3.4.11. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Санкт-Петербурга, 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;

3.4.12. ежегодно утверждать на общем собрании членов Товарищества годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчет о выполнении такого плана, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

3.4.13. на основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов Товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом;

3.4.14. вести бухгалтерский учет и представлять финансовую отчетность в соответствии с действующим законодательством;

3.4.15. хранить и предоставлять по запросу членов Товарищества и соответствующих федеральных органов исполнительной власти все предусмотренные законодательством РФ документы, связанные с имущественной, правовой и финансовой деятельностью Товарищества. Порядок выдачи и хранения определяется «Правилами ТСЖ», утвержденными правлением Товарищества и в соответствии с законодательством РФ;

3.4.16. выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

### **3.5. Общее собрание членов Товарищества**

3.5.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в соответствии с ЖК РФ. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием То-

рищества. Общее собрание членов Товарищества может осуществляться либо в очной форме (собрание) либо в форме заочного письменного голосования (опросные листы). Порядок и форма проведения как очного, так и заочного голосования устанавливается и утверждается правлением Товарищества в виде «Положения о проведении общего собрания» с полным соблюдением норм законодательства и настоящего Устава.

3.5.2. Конкретный вид очередного общего собрания (очное или заочное) определяется правлением Товарищества на его заседании и оформляется в виде «Решения правления Товарищества».

3.5.3. Помимо очередного общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества. В этом случае инициатор собрания самостоятельно несет расходы по созыву и проведению внеочередного собрания.

3.5.4. 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 иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества или уставом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

3.5.6. 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.

3.5.7. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов, получения заемных средств, в том числе банковских кредитов, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, 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.

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

3.5.9. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

3.5.10. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей. В случае отсутствия на собрании кворума - инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества.

3.5.11. 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.

3.5.12. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

3.5.13. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

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

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о размере площади помещения, находящегося в собственности;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

3.6. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

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

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

3.6.3. избрание председателя и членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных уставом Товарищества, также председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

3.6.4. установление размера и периодичности внесения обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

3.6.5. 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;

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

3.6.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

3.6.10. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

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

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

3.6.13. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества,

предусмотренных настоящим Кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

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

3.6.15. принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

3.6.18. передача функций управления управляющей компании;

3.6.19. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3.6.20. принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.6.21. принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

3.6.22. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления и иные вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом или иными федеральными законами.

### **3.7. Правление Товарищества**

3.7.1. 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 собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

3.7.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме.

3.7.3. 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. 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.

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

3.7.5. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается председателем ежемесячно.

3.7.6. 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, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом Товарищества. В случае равенства голосов голос председателя Правления является решающим. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

3.7.7. Обязанности правления Товарищества собственников жилья:

3.7.7.1. соблюдение товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

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

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

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

3.7.7.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

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

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

3.7.7.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

3.7.7.9. представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

3.7.7.10. выполнение иных вытекающих из устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

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

3.7.9. Заседание правления созывается его председателем.

3.7.10. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения выборного собрания.

3.7.11. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по электронной почте, телефону или лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

3.7.12. Специальные (срочные) заседания правления могут созываться председателем с уведомлением по электронной почте, телефону или лично за три дня до их проведения, в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

3.7.13. Решения правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов при кворуме Правления (более 50% от общего числа членов Правления). Отсутствие члена (членов) правления на заседании проводимом по рас-

писанию или в соответствии с п.14.8, не является основанием для переноса заседания или отмене голосования по принятию решений.

3.7.14. Вакансии в правлении образовавшиеся в случае выбытия члена правления из его состава могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

### **3.8. Председатель правления**

3.8.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается на срок 02 (два) года.

3.8.2. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно, а также заверять, на основании представленных документов, подпись и личность любого из собственников помещений в многоквартирном доме, в случае выдачи её одному из собственников.

3.8.3. Председатель правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

3.8.4. Председатель правления избирается на срок два года общим собранием членов Товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется общим собранием членов Товарищества. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности.

3.8.5. Председатель, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества.

### **3.9. Ревизионная комиссия (ревизор)**

3.9.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года и действует в соответствии с Положением о ревизионной комиссии. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

3.9.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3.9.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

3.9.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

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

3.9.3.3. представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3.9.3.4. отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

#### **IV. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО**

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

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

4.3. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

4.5. В случае если жилое и /или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе. Решение оформляется в письменном виде доверенностью, заверенную Председателем правления Товарищества, которая предоставляется в Товарищество.

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

4.7. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

4.8. Членство в товариществе прекращается:

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

4.9. При реорганизации юридического лица являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина являющегося членом Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

4.10. **Права членов Товарищества собственников жилья:**

4.10.1. получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

4.10.2. предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

4.10.3. знакомиться со следующими документами:

- устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Жилищным кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

4.10.4. участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию Товарищества;

4.10.5. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов. Данные предложения осуществляются в виде письменного заявления, в соответствии с «Правилами ТСЖ», утвержденными правлением Товарищества;

4.10.6. возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные членом Товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме;

4.10.7. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

#### **4.11. Обязанности членов Товарищества**

4.11.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества, утвержденные правлением «Правила ТСЖ» и положения других документов Товарищества, принятых по решению общего собрания ТСЖ, решению правления в пределах своей компетенции.

4.11.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме установленные законодательством и «Правилами ТСЖ», утвержденными правлением Товарищества.

4.11.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества.

4.11.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена

Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.11.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

4.11.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

4.11.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

4.11.8. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

4.11.9. 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.

4.11.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

4.11.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

4.11.12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

о наличии или об отсутствии задолженности по оплате 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 собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

4.11.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

## ***V. ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА***

### **5.1. Средства и имущество Товарищества**

5.1.1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности

5.1.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;

- платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;
- предоставляемых Товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
- прочих поступлений, в т.ч. из средств, передаваемых товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

5.1.3. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

5.1.4. Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

5.1.5. Члены Товарищества обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном управлением Товарищества.

5.1.6. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном управлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

5.1.7. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном управлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

5.1.8. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

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

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

## **5.2. Хозяйственная деятельность Товарищества**

5.2.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом Товарищества.

5.2.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управление эксплуатацией жилого фонда;
- управление эксплуатацией нежилого фонда;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- производство общестроительных работ по возведению зданий;

- устройство покрытий зданий и сооружений;
- производство прочих строительных работ;
- производство отделочных работ,
- чистка и уборка производственных и жилых помещений и оборудования;
- удаление и обработка твердых отходов;
- уборка территории и аналогичная деятельность.
- Организация парковочных мест на земельном отводе принадлежащем ТСЖ.

5.2.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

#### **VI. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА**

6.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов.

6.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу, внесение изменений в Устав в виде принятия в новой редакции Устава осуществляется на основании решения общего собрания членов Товарищества, которые подлежат государственной регистрации.

6.3. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческой организации.

6.4. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.

#### **VII. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА В СЛУЧАЕ ЛИКВИДАЦИИ**

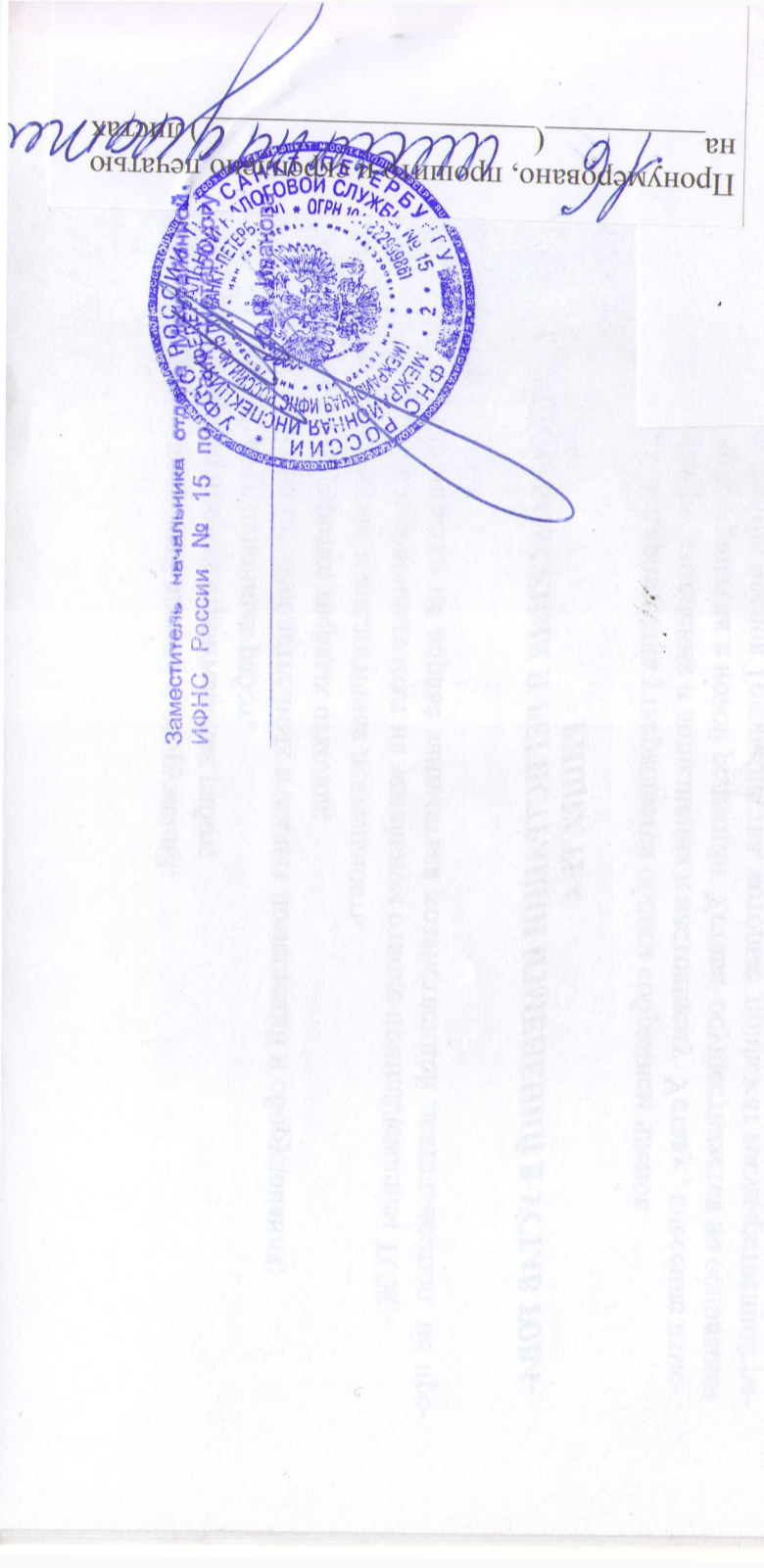
7.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

7.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

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

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



В данном документе прошито  
и пронумеровано 16 листов.

Заявитель Наумов В.Н. - В.Н. Наумов



7699051

*[Faint, mostly illegible text from the reverse side of the document is visible through the paper.]*