

«УТВЕРЖДЕН»
Общим собранием членов
Товарищества собственников жилья
«Серебряные ключи»
Протокол № _____
От «___» _____ 2010 года

Председатель правления
_____/_____/

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Серебряные ключи»
(новая редакция)
от 06.05.2010г.

г. Санкт-Петербург
2010 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Серебряные ключи» (ОГРН 1057810099379 присвоен Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 28 февраля 2005 года), именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением Застройщика - Закрытого акционерного общества Строительная корпорация «РосСтрой», Протокол совета директоров № 17 от 16 февраля 2005 года, именуемого в дальнейшем «ЗАО СК «РосСтрой». Товарищество создано и действует в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и г. Санкт-Петербург.

Настоящий Устав является новой редакцией Устава Товарищества, утвержден решением Общего собрания членов Товарищества Протокол № _____ от _____ года.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Серебряные ключи».**

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Серебряные ключи».**

1.4. Товарищество создано на базе жилых зданий и других строений, расположенных по адресам:

- 192288, Санкт-Петербург, улица Малая Бухарестская, дом 2;
- 192288, Санкт-Петербург, улица Малая Бухарестская, дом 6, корпус 1;
- 192288, Санкт-Петербург, улица Малая Бухарестская, дом 8, корпус 1;
- 192288, Санкт-Петербург, улица Малая Бухарестская, дом 10, корпус 1;
- 192288, Санкт-Петербург, улица Малая Бухарестская, дом 10 корпус 2;
- 192288, Санкт-Петербург, улица Димитрова, дом 37, корпус 1;
- 192288, Санкт-Петербург, улица Димитрова, дом 39, корпус 1;
- 192288, Санкт-Петербург, улица Димитрова, дом 41, корпус 1;
- 192288, Санкт-Петербург, улица Димитрова, дом 43.

1.5. Место нахождения Товарищества: 192288, Санкт-Петербург, улица Малая Бухарестская, дом 8, корпус 1.

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.7. В управлении Товарищества находятся жилые здания, перечисленные в пункте 1.4. настоящего Устава и другие строения, расположенные на территории комплекса.

1.8. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, перечисленных в пункте 1.4. настоящего Устава.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и иной недвижимости в форме некоммерческой организации, имеющим собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между своими членами.

2.2. Товарищество приобретает статус юридического лица с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты юридического лица.

2.3. В своей деятельности Товарищество руководствуется Жилищным кодексом

Российской Федерации, Федеральным Законом от 12.01.1996г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», иным действующим законодательством Российской Федерации, а в части регулирования жилищных правоотношений - также законодательными, иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, г. Санкт-Петербург и органов местного самоуправления муниципальных районов г. Санкт-Петербург.

2.4. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде, представлять общие интересы собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

2.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Товарищество не несет ответственности по искам к Товариществу, возникшим в период, когда ЗАО СК «РосСтрой» осуществляло контроль над Правлением Товарищества, или по искам, связанным с осуществлением ЗАО СК «РосСтрой» особых прав. ЗАО СК «РосСтрой» освобождает Товарищество и собственников от таких исков и принимает на себя всю ответственность.

2.6. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

2.7. Товарищество имеет право совместно с другим ТСЖ (товариществами) создавать или вступать в объединения для совместного управления общим имуществом многоквартирных жилых домов в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. ИМУЩЕСТВО (СОБСТВЕННОСТЬ) ТОВАРИЩЕСТВА И ЕГО ЧЛЕНОВ

3.1. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества комплекса многоквартирных домов, а также средств Товарищества, указанных в разделе 8 настоящего Устава.

3.2. Члены Товарищества обладают обособленным имуществом в форме жилых помещений (квартир и/или комнат в квартирах) и/или нежилых помещений, находящимся у них в собственности, и имуществом, находящимся у них в общей долевой, не подлежащей обособлению, собственности.

3.3. Члены Товарищества осуществляют свои права по владению, пользованию и распоряжению помещениями, принадлежащими им на праве собственности в соответствии с общими нормами гражданского законодательства Российской Федерации, включая право сдавать или предоставлять их в пользование другим гражданам или юридическим лицам на основании договора. Товарищество не вправе каким-либо образом ограничивать права собственников помещений за исключением случаев, когда действия собственников, в том числе формы и методы использования принадлежащих им помещений:

- наносят или могут нанести ущерб другим членам Товарищества, их имуществу или имуществу, находящемуся в коллективной собственности Товарищества;
- приводят или могут приводить к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

3.4. Члены Товарищества владеют, пользуются и, в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством Российской Федерации пределах, распоряжаются общим имуществом многоквартирных домов, находящимся в их общей долевой собственности.

3.5. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещение в комплексе многоквартирных жилых домов.

3.6. Отдельные объекты общего имущества на основании Общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с настоящим Уставом, могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам, в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

3.7. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Жилищным

кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом, и соглашением между ними, оформленным протоколом Общего собрания членов Товарищества.

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

3.9. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов на Общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, которая определяется в квадратных метрах общей площади.

3.10. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов Товарищества - собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

3.11. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

3.12. Недвижимое имущество, приобретаемое и/или создаваемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

3.13. Отдельные объекты общего имущества в комплексе многоквартирных жилых домов, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

4. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

4.2. Члены Товарищества - собственники помещений в общем имуществе многоквартирных жилых домов осуществляют их страхование самостоятельно.

4.3. В случае ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирных домов в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах членов Товарищества и ипотечных кредитов.

4.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от страхового случая, в первую очередь используются на восстановление и ремонт общего имущества, если Товарищество не примет решения о ликвидации Товарищества. В последнем случае получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в комплексе многоквартирных жилых домов, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Остаток средств распределяется между собственниками помещений в соответствии с долей их участия.

5. ЦЕЛЬ, ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Целью создания Товарищества является:

5.1.1. Совместное управление и обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

5.1.2. Защита прав и интересов членов Товарищества, обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой

территорией, утвержденными Общим собранием членов Товарищества.

5.1.3. Обеспечение безопасности комфортности проживания или пребывания в нем граждан.

5.1.4. Представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

5.2. Предметом деятельности Товарищества является:

5.2.1. Управление комплексом недвижимого имущества, содержание и ремонт общего имущества своими силами или силами привлекаемых организаций жилищного фонда и нежилых помещений (зданий) в комплексе недвижимого имущества многоквартирных жилых домов, а также инженерных систем и других инфраструктурных объектов земельно-имущественного комплекса.

5.2.2. Обеспечение или организация обеспечения коммунальными и прочими услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений.

5.2.3. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества.

5.2.4. 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.

5.2.5. Распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

5.2.6. Сохранение и приращение недвижимости в комплексе многоквартирных жилых домов.

5.2.7. Исполнение обязательств, принятых по договорам.

5.3. Для достижения уставных целей Товарищество решает задачи и осуществляет следующие виды деятельности:

5.3.1. Организация собственного домоуправления с правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, для управления общим имуществом комплекса многоквартирных жилых домов и средствами Товарищества, а также для технического обслуживания и ремонта (текущего и капитального) общего имущества комплекса многоквартирных жилых домов.

5.3.2. Обеспечение эксплуатации, санитарного содержания общего имущества и придомовой территории, ремонта жилищного и нежилого фондов, обслуживания инженерного оборудования, объектов внешнего благоустройства и озеленения.

5.3.3. Обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам, арендаторам и нанимателям помещений.

5.3.4. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, строительству, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений.

5.3.5. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

5.3.6. Ведение и хранение технической и иной документации на общее имущество комплекса многоквартирных жилых домов (строения, инженерные сооружения и оборудование, объекты благоустройства, озеленения, проезжие части, тротуары и прочее).

5.3.7. Приемка общего имущества многоквартирных домов на баланс Товарищества.

5.3.8. Осуществление работ, связанных с предоставлением права пользования общим имуществом.

5.3.9. Организация работы по осуществлению паспортизации и проведению мероприятий по гражданской обороне.

5.3.10. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации для некоммерческих организаций.

5.3.11. Осуществление хозяйственной деятельности, предусмотренной настоящим Уставом, в целях получения дополнительных ресурсов для финансирования работ, связанных с повышением комфортности проживания членов Товарищества, нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений.

5.3.12. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества

комплекса многоквартирных жилых домов.

5.3.13. Сдача в аренду, в наем, либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества комплекса жилых домов и находящегося в собственности Товарищества.

5.3.14. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов.

6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

6.1. Членство в Товариществе является добровольным.

6.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в комплексе многоквартирных жилых домов, на основании заявления о вступлении в Товарищество.

6.3. Товарищество вправе отказать в приеме в члены Товарищества, письменно известив об этом владельца жилого или нежилого помещения, только по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.4. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

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

6.6. Членство в Товариществе прекращается:

6.6.1. С момента подачи собственником жилого или нежилого помещения в Правление Товарищества заявления о выходе из состава Товарищества.

6.6.2. С момента прекращения права собственности Собственника на имущество, в связи с отчуждением имущества.

6.6.3. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, либо смерти гражданина - члена Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности на соответствующее помещение.

6.6.4. С момента принятия Общим собранием членов Товарищества решения об исключении члена Товарищества из состава его членов в связи с систематическим невыполнением или ненадлежащим образом выполнением своих обязанностей, либо препятствованием своими действиями достижению целей Товарищества.

6.6.5. С момента ликвидации Товарищества как юридического лица.

7. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества вправе использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения и пользования с учетом требований и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

7.2. Член Товарищества имеет право:

7.2.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

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

7.2.3. Получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

7.2.4. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями, включая осуществление предпринимательской деятельности в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

7.2.5. Сдавать в наем или аренду помещения, принадлежащие ему на праве

собственности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.2.6. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе многоквартирного дома.

7.2.7. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь.

7.2.8. Производить через расчетный счет Товарищества оплату услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества, предоставляемых собственникам помещений основных и дополнительных коммунальных услуг.

7.2.9. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

7.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, другими нормативными актами, настоящим Уставом и решениями Общих собраний членов Товарищества.

7.3. Член Товарищества обязан:

7.3.1. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых и/или нежилых помещений, жилых домов и придомовой территории.

7.3.2. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Правила проживания в комплексе многоквартирных жилых домов, а также решения, принятые Общим собранием членов Товарищества.

7.3.3. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества.

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

7.3.5. Уведомлять Правление Товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности, в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений.

7.3.6. Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и Общим собранием членов Товарищества, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

7.3.7. Выполнять законные требования Товарищества, настоящего Устава, решений Общих собраний членов Товарищества и Правления Товарищества.

7.3.8. Обеспечить доступ должностным лицам Товарищества и/или эксплуатирующей организации к частям 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.

7.3.9. Своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества.

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

7.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Уставом Товарищества.

7.3.12. В случае отчуждения помещения, в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества многоквартирного жилого дома;
- плана финансовой деятельности (смету доходов и расходов) Товарищества на год и отчета о его выполнении;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами;

7.4. Член Товарищества несет полную материальную ответственность в объеме ущерба,

нанесенного имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества, если такой ущерб возник в результате действия или бездействия его лично или лиц, проживающих с ним совместно, а равно любых других лиц, занимающих (использующих) принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма или аренды.

7.5. Собственники несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием членов Товарищества может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей на содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.

7.6. Выход собственников из Товарищества не освобождает от бремени несения расходов по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) принадлежащих им помещений и общего имущества комплекса многоквартирных жилых домов.

7.7. Подготовка документов и регистрация необходимых поправок к паспорту домовладения, отражающих раздел объектов недвижимости или перенос границ между смежными объектами недвижимости, их размеры и порядковые номера, изменение долей участия собственников таких объектов недвижимости, осуществляется за счет собственников, подавших заявление на изменение границ или раздел объектов недвижимости.

8. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Средства Товарищества состоят из:

- Обязательных платежей и сборов, взимаемых с собственников помещений, а также вступительных и иных обязательных и добровольных платежей членов Товарищества;
- Дотации на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иные дотации, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и города Санкт-Петербурга;
- Средств специальных фондов;
- Доходов от хозяйственной деятельности;
- Прочих поступлений.

8.2. Собственники помещений оплачивают расходы по водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации и иным предоставленным им коммунальным услугам в соответствии с порядком, установленным Правительством Санкт-Петербурга.

8.3. Собственники оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества (обязательные платежи) в соответствии с действующим законодательством. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются решением Общего собрания членов Товарищества.

8.4. Размер обязательных платежей каждого собственника на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в комплексе многоквартирных домов (доле участия).

8.5. Товарищество, по решению Общего собрания членов Товарищества, может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

8.6. По решению Общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, средства которых расходуются на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между его членами в виде дивидендов.

8.7. Товарищество, по решению Общего собрания членов Товарищества, может помещать часть свободных денежных средств в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

9. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество имеет право:

9.1.1. Иметь в собственности помещения в комплексе многоквартирных жилых домов.

9.1.2. Определять план финансовой деятельности (смету доходов и расходов) Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, реконструкцию общего имущества и благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, города Санкт-Петербурга и настоящим Уставом.

9.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы доходов и расходов) Товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

9.1.4. Создавать или входить в состав объединений ТСЖ и передавать (делегировать) такому объединению полностью или частично свои права по управлению и эксплуатации общим имуществом комплекса многоквартирных домов.

9.1.5. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, эксплуатирующую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

9.1.6. Заключать договоры на управление, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности.

9.1.7. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.

9.1.8. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

9.1.9. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества, собственникам, нанимателям, пользователям и арендаторам помещений.

9.1.10. С согласия Общего собрания собственников помещений пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

9.1.11. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

9.1.12. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу в управление.

9.1.13. Получать в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающем и выделенном земельных участках, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

9.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников, Товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;
- получать в бессрочное пользование, либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатацией;
- совершать иные действия и сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

9.3. В случае неисполнения членами Товарищества или собственниками помещений их обязанностей по участию в общих расходах по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества предъявить в установленном порядке требование и иски по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам,

установленным законодательством, настоящим Уставом или Общим собранием членов Товарищества. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения собственниками помещений обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.4. Совершать иные действия, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

10. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Товарищество обязано:

10.1.1. Обеспечить соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка, владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

10.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в комплексе многоквартирных жилых домов.

10.1.3. Обеспечивать контроль за использованием собственниками принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

10.1.4. В случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

10.1.5. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, действующего законодательства и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и города Санкт-Петербурга, а также настоящего Устава.

10.1.6. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества, собственниками, нанимателями, пользователями и арендаторами помещений их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в комплексе многоквартирных жилых домов.

10.1.7. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами помещений обязанностей по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Общих собраний Товарищества.

10.1.8. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в комплексе многоквартирных домов с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

10.1.9. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав комплекса многоквартирных жилых домов, в соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

10.1.10. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, договорные обязательства.

10.1.11. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения собственниками общим имуществом в комплексе многоквартирных жилых домов.

10.1.12. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества, Председатель Правления.

11.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

Товарищество обязано ежегодно проводить Общее собрание членов Товарищества (годовое Общее собрание членов Товарищества).

11.3. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно, не позднее шестидесяти дней после окончания финансового года. На Общем собрании членов Товарищества решается вопрос об избрании Правления Товарищества, Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, утверждении аудитора, утверждении плана финансовой деятельности (сметы доходов и расходов) Товарищества на год и отчета о его исполнении. Общее собрание членов Товарищества, проводимое в иные сроки, является внеочередным. Собственники, не являющиеся членами Товарищества, вправе присутствовать на Общих собраниях членов Товарищества с правом совещательного голоса.

11.4. В период между общими собраниями членов Товарищества руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, кроме вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества, осуществляет Правление Товарищества.

11.5. Контроль за работой Правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний членов Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества.

12. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

12.1.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

12.1.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

12.1.3. Решение о вхождении или выходе из состава объединений ТСЖ.

12.1.4. Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом комплекса многоквартирных жилых домов.

12.1.5. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте (текущем и капитальном) недвижимого имущества в комплексе многоквартирных жилых домов.

12.1.6. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

12.1.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

12.1.8. Введение ограничений на использование общего имущества.

12.1.9. Избрание Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.

12.1.10. Утверждение плана финансовой деятельности (сметы доходов и расходов) Товарищества на год и отчета о его выполнении.

12.1.11. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества и собственников помещений.

12.1.12. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение текущего и капитального ремонтов общего имущества комплекса многоквартирных жилых домов и оборудования.

12.1.13. Рассмотрение жалоб на Правление Товарищества, Председателя Правления.

12.1.14. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка и положения об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества.

12.1.15. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.

12.1.16. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества, входящего в состав комплекса многоквартирных жилых домов, собственникам помещений или третьим лицам.

13. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Дата и порядок проведения Общего собрания членов Товарищества, перечень предоставляемых членам Товарищества материалов (информации) при подготовке к проведению Общего собрания устанавливаются Правлением Товарищества.

13.2. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по

инициативе Правления Товарищества, членов Товарищества, обладающих десятью и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества и органа местного самоуправления.

13.3. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается Общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление является совершённым надлежащим образом и при его представлении на информационной доске (досках) объявлений Правления Товарищества, установленных в каждой парадной каждого многоквартирного жилого дома. Уведомление должно быть направлено (оформлено на досках объявлений) не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

13.4. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указывается: по чьей инициативе созывается Общее собрание, форма проведения собрания (собрание или заочное голосование), место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.5. Общие собрания членов Товарищества ведет Председатель Правления (Председатель Товарищества) или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества. В случае отсутствия членов Правления Товарищества председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

13.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения Общего собрания.

13.7. Каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества обладает количеством голосов пропорционально его доле участия.

13.8. Итоги голосования и решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, оформляются протоколом Общего собрания и доводятся до сведения всех членов Товарищества и собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных досках Правления Товарищества, установленных в каждой парадной каждого многоквартирного дома, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

13.9. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества и собственников помещений, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

13.10. Решение Общего собрания членов Товарищества в комплексе многоквартирных домов может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников 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 членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

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

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме или иной документ;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировкой «за», «против» или «воздержался».

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления Товарищества.

Состав правления избирается в количестве не менее 9 человек.

По окончании срока избрания любой член Правления Товарищества, ранее действующего Правления, может быть переизбран на новый срок.

14.3. Кандидатуры для выборов в члены Правления Товарищества могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме до проведения собрания.

На собрании избираются члены правления, которые не позднее 10 календарных дней после избрания членов Правления Товарищества избирают из своего состава Председателя Правления.

14.4. Любой член Правления Товарищества может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на заседании Правления Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

Председатель Правления может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий Правлением Товарищества.

14.5. 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 в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и положениями настоящего Устава.

14.6. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем Правления не реже 1 раза в 3 месяца.

14.7. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества оформляется протоколом. Члены Товарищества могут ознакомиться с протоколами заседаний Правления и прочими документами, относящимися к учредительным документам Товарищества в порядке и на условиях утвержденных правилами внутреннего распорядка.

14.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

14.8.1. Контроль за соблюдением Товариществом законодательства и требований настоящего Устава.

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

14.8.3. Составление плана финансовой деятельности (смет расходов и доходов) Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

14.8.4. Управление комплексом многоквартирных домов.

14.8.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

14.8.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в комплексе многоквартирных домов, заключение прочих договоров.

14.8.7. Контроль и согласование заключения Председателем Правления договоров подряда или услуг с третьими лицами до их заключения в том случае, если наименование договора и его стоимость (сметная стоимость) отсутствуют в принятом на Общем собрании членов Товарищества плане финансовой деятельности (смете доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год, за исключением договоров на закупку канцтоваров, материалов и основных средств стоимостью до 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

14.8.8. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства Товарищества, бухгалтерского учета, бухгалтерской отчетности, хранение учредительных и иных документов регламентирующих деятельность Товарищества.

14.8.9. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества.

14.8.10. Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному Правлению Товарищества.

14.8.11. Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

14.9. По решению Правления Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на Председателя Правления.

14.10. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии планом финансовой деятельности (сметой расходов и доходов) Товарищества на год, положениями о резервном и прочих фондах Товарищества.

14.11. Правлению Товарищества запрещается:

- использовать средства из специальных фондов - не по целевому назначению;
- расходовать средства из специальных фондов путём их перевода с одного фонда на другой фонд - без согласования с Ревизионной Комиссией (Ревизором) Товарищества.

Согласование перевода средств с одного фонда – на другой должно быть письменно оформлено в Протоколе заседания Правления Товарищества за подписью Председателя Ревизионной комиссии (Ревизора).

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Председатель Правления избирается на срок два года из состава Правления Товарищества. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, Общего Собрания членов Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Переизбрание, освобождение от полномочий Председателя Правления осуществляется по решению Правления Товарищества.

15.2. Председатель Правления:

15.2.1. Действует без доверенности от имени Товарищества, и в пределах, установленных нормами действующего законодательства и настоящим Уставом, распоряжается имуществом, заключает договоры, которые одобрены Общим собранием членов Товарищества или Правлением Товарищества, выдает доверенности на представление интересов Товарищества.

15.2.2. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества.

15.2.3. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание комплекса многоквартирных домов, положение об оплате их труда.

15.2.4. Отчитывается перед членами Правления Товарищества и Общим собранием членов Товарищества о результатах своей деятельности.

15.2.5. Совершает иные действия по организации работы Товарищества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15.3. Председатель правления обязан:

- согласовывать заключение договоров подряда или услуг с третьими лицами до их заключения в том случае, если наименование договора и его стоимость (сметная стоимость) отсутствуют в принятом на Общем собрании Товарищества плане финансовой деятельности (смете доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год, за исключением договоров на закупку канцтоваров, материалов и основных средств стоимостью до 50 000,00 рублей;

- представить или обеспечить предоставление бухгалтерией информации и документов, отражающих хозяйственную деятельность Товарищества (включая информационные базы данных на электронных носителях) в течение 3 (трех) суток со дня получения соответствующего запроса от Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, обеспечив при этом надлежащие условия работы указанной комиссии.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества на два года.

16.2. Члены Правления не могут быть избраны членами Ревизионной комиссии (Ревизором) Товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия (Ревизор):

- проводит не реже чем 1 раз в год плановые ревизии финансовой деятельности Товарищества;

- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по плану финансовой деятельности (смете доходов и расходов) Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

- созывает в случае необходимости внеочередное Общее собрание членов Товарищества;

- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.4. Ревизионная комиссия Товарищества, состоящая более чем из одного Ревизора, на своем первом заседании из своего состава избирает Председателя.

16.5. Председатель Ревизионной комиссии:

16.5.1. Руководит работой Ревизионной комиссии Товарищества.

16.5.2. Подписывает документы от имени Ревизионной комиссии Товарищества.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

17.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

17.3. Товарищество ликвидируется:

- по решению Общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества;

- по решению Общего собрания членов Товарищества в связи с изменением способа управления комплексом многоквартирных жилых домов;

- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления:

а) в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;

б) при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством, либо противоречащей уставным целям Товарищества.

17.4. Порядок ликвидации Товарищества:

17.4.1. Управление комплексом многоквартирных жилых домов переходит от Правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

17.4.2. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, в порядке и сроки, установленные законодательством.

17.4.3. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

17.4.4. По окончании срока для предъявления требований кредиторов ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о его ликвидации, в установленном законодательством порядке.

17.4.5. Если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

17.4.6. Выплата денежных сумм кредиторами ликвидируемого Товарищества производится

ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной ст. 64 Гражданского кодекса

Российской Федерации, в соответствии с промежуточными ликвидационным балансом, начиная с дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

17.4.7. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет

ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества, в установленном законодательством порядке.

17.4.8. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия членов Товарищества.

17.4.9. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование, со дня внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.