

"УТВЕРЖДЕН"

Решением совета директоров
ЗАО «ИСК «Стройимпульс»
(Принято на заседании от 26 ноября 2003 года)



Семченков А.В.

Амемина Е.С.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Ульянка»

Санкт-Петербург

2003 год

Семченков А.В.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Ульянка», именуемое в дальнейшем «Товарищество» или «ТСЖ», образовано в соответствии с ^{Жилищным кодексом РФ 2004 года} ~~Закон Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» и Решением совета директоров Закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания «Стройимпульс» (Протокол от 26 ноября 2003 года).~~ ^{и Решением общего собрания собственников помещений (Протокол от 2003 года)}

1.2. Застройщиком жилого комплекса, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, ул. Стойкости, дом № 26, корп. 3. является Закрытое акционерное общество «Инвестиционно-строительная компания «Стройимпульс», зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 143108 от 16 апреля 1999 года, ОГРН 1037800018585, ИНН 7801122476, место нахождения общества: 199178, г. Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., д. 55.

1.2.1. Закрытое акционерное общество «Инвестиционно-строительная компания «Стройимпульс» является Застройщиком в соответствии с Распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга от 01.12.2000, № 1254-р и на основании Доверенности б\н от 12 мая 2003 года.

1.3. Наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Ульянка». Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Ульянка».

1.4. Место нахождения и ^{юридический} ~~почтовый~~ адрес Товарищества: Российская Федерация, 198261, Санкт-Петербург, ул. Стойкости, дом № 26, корпус 3.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет круглую печать, штампы, собственный бланк для деловой переписки, фирменное наименование, расчетный и другие счета в банках, ведет самостоятельный баланс.

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией и вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует этим целям.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом на основании и в порядке, определенном законодательством, от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права.

1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов перед третьими лицами. Товарищество не отвечает по обязательствам государства. Члены ТСЖ не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

2. ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Товарищество создается с целью:

- 1) согласования реализации участниками общей долевой собственности – членами ТСЖ – права собственности на общее имущество в кондоминиуме;
- 2) координирования действий, совершаемых членами ТСЖ при реализации ими права собственности на помещения, так, чтобы в результате не были ущемлены права и охраняемые законом интересы остальных домовладельцев;
- 3) организации содержания общего имущества в кондоминиуме в надлежащем санитарном, экологически чистом, противопожарном и технически безопасном состоянии;
- 4) удовлетворения потребностей членов ТСЖ в кондоминиуме в коммунальных, эксплуатационных, ремонтных и строительных услугах; обеспечения соответствия качества предоставляемых услуг уровню, регламентированному государственными стандартами, санитарными нормами и правилами, в соответствии с Федеральным Законом «О защите прав потребителей».

3. ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- 1) управлять обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;
 - 2) строить дополнительные помещения и объекты общего имущества в кондоминиуме;
 - 3) сдавать в аренду, внаем либо продавать недвижимое имущество, находящееся в собственности ТСЖ;
 - 4) выступать заказчиком на работы по управлению, технической эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений и придомовых территорий;
 - 5) получать в бессрочное пользование, получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек с их дальнейшей эксплуатацией;
 - 6) благоустраивать и озеленять придомовые территории;
 - 7) выполнять проектно-сметные, строительные, монтажные и ремонтные работы в сфере обустройства земель, создания и содержания на них коммуникаций, объектов недвижимости жилого и нежилого назначения;
 - 8) осуществлять монтаж, ремонт, пуск и наладку технологического оборудования в жилищно-коммунальной сфере;
 - 9) предоставлять коммунальные и бытовые услуги;
 - 10) ремонтировать автотранспорт;
 - 11) осуществлять рекламную и справочно-издательскую деятельность;
 - 12) организовывать и эксплуатировать склады, заниматься сбытом и снабжением, оптовой торговлей в интересах членов Товарищества;
 - 13) приобретать и реализовывать ценные бумаги, имущественные и неимущественные права;
 - 14) получать кредиты, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
 - 15) участвовать в хозяйственных обществах или товариществах на вере в качестве вкладчика;
 - 16) собирать платежи и сборы за техническое обслуживание с домовладельцев, организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества;
 - 17) выступать учредителем или соучредителем юридических лиц, в том числе осуществляющих ремонт, эксплуатацию и обслуживание недвижимости в жилищной сфере;
 - 18) передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и/или предоставляющим ему услуги;
 - 19) защищать права и охраняемые законом интересы членов ТСЖ в государственных органах власти, в судах и арбитраже.
- 3.2. Деятельность, ведение которой требует лицензирования, может осуществляться Товариществом после получения соответствующей лицензии.

4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИМУЩЕСТВЕ

4.1. Кондоминиум, единый комплекс недвижимого имущества, подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ, после окончания строительства Застройщиками жилого дома и соответствующей его приемки.

4.2. В кондоминиуме имущество находится в двух правовых режимах:

1) правовой режим помещений:

✓ *помещения* – отдельные части комплекса недвижимого имущества, выделенные в натуре и предназначенные для самостоятельного использования под жилые и иные цели, находятся в собственности физических и (или) юридических лиц (в частной собственности), именуемых далее – домовладельцы;

кроме частной собственности допускается и иная форма собственности на помещение:

✓ *О*гда в роли домовладельца выступает Российская Федерация или субъект Российской

Федерации — государственная собственность; когда в роли домовладельца выступает муниципальное образование — муниципальная собственность на помещение;

2) правовой режим общего имущества:

общее имущество — части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе, находятся в общей долевой собственности домовладельцев.

4.3. Общим имуществом в кондоминиуме являются: обслуживающие более одного помещения межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыша, несущие и ограждающие несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, элементы инфраструктуры, прилегающий к зданию земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства.

4.4. Число участников общей долевой собственности в кондоминиуме равно числу домовладельцев. NB!

4.4.1. Доля каждого домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме — доля участия — устанавливается настоящим Уставом, решением Общего собрания, соглашением участников долевой собственности. Доля участия равна доле площади помещений, принадлежащих домовладельцу, в совокупной площади помещений кондоминиума. Решением Общего собрания домовладельцев, решением Общего собрания членов Товарищества, иным законным соглашением участников общей долевой собственности в кондоминиуме может быть установлено, что участок крыши, переоборудованный под рекреационную зону (зону отдыха), находится в общей долевой собственности домовладельцев, принявших участие в финансировании переоборудования участка крыши под рекреационную зону (зону отдыха). В этом случае доли других членов домовладельцев в праве общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме рассчитывается за вычетом площади переоборудованной участка крыши.

4.4.2. Установленная доля в праве собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение принадлежащее домовладельцу.

4.4.3. Доля в праве собственности на общее имущество у приобретателя помещения в кондоминиуме равна доле предшествующего домовладельца.

4.5. Сведения о домовладельце, принадлежащем ему помещении, доли его участия должны быть внесены в «Реестр домовладельцев» (Реестр). Реестр хранится в Товариществе. Правильность вносимых в Реестр сведений контролирует Председатель Правления. Ответственность за достоверность вносимых сведений несет домовладелец. !!!

4.6. Право собственности домовладельца на помещение должно быть подтверждено свидетельством, оформленным в порядке, установленном действующим законодательством. !

4.7. Домовладельцы сообща несут бремя финансовых расходов по содержанию и ремонту объектов общего имущества в кондоминиуме. Доля домовладельца в общем объеме обязательных платежей определяется долей участия, если иное не установлено Общим собранием.

4.8. Для различных групп домовладельцев доля участия и доля в уплате обязательных платежей определяются решением Общего собрания и могут быть различными, в зависимости от вида принадлежащих домовладельцам в кондоминиуме помещений.

4.9. Временное отсутствие домовладельца, фактическое неиспользование им принадлежащих ему помещений, отказ от пользования общим имуществом — не являются основаниями для освобождения его от участия в расходах по содержанию общего имущества. !!!

4.10. Финансовые средства, внесенные членом Товарищества в виде обязательных платежей и сборов, являются имуществом Товарищества и выбывающему из Товарищества члену не возвращаются.

4.11. Внесенные средства учитываются на индивидуальном лицевом счете (лицевой счет). NB! Правление Товарищества ответственно за правильность оформления лицевых счетов. Лицевой

счет закрепляется за помещением и передается вместе с правом собственности на помещение в кондоминиуме.

4.12. Имущество Товарищества может включать:

- 1) взносы и обязательные платежи членов Товарищества;
- 2) государственные дотации на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иные цели;
- 3) приобретенные Товариществом:
 - помещения, входящие и не входящие в состав данного кондоминиума,
 - ценные бумаги,
 - доходы от осуществляемой в соответствии с настоящим Уставом деятельности,
 - движимое имущество;
- 4) средства фондов, образованных по решению Общего собрания:
 - страхового,
 - превентивного,
 - капитального ремонта,
 - текущих расходов,
 - развития;
 - иных фондов.

5. ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ В КОНДОМИНИУМЕ

5.1. Порядок пользования общим имуществом в кондоминиуме регламентируется Правилами пользования общим имуществом (правилами). Правила утверждаются Общим собранием.

5.2. В целях обеспечения сохранности общего имущества накладываются следующие ограничения на пользование помещениями: помещение, определенное в паспорте домовладения и поэтажных планах как жилое, нельзя использовать в качестве нежилого без внесения поправки в паспорт домовладения и перевода помещения в нежилое, в соответствии с порядком, установленным п.5.3. настоящего Устава.

5.3. Любые изменения технических характеристик помещений связанные с переносом границ между смежными помещениями, с разделом существующих помещений, а также изменение статуса помещения (жилое/нежилое) должны отражаться в паспорте домовладения. Изменения в паспорт домовладения вносятся на основании заключения разрешающего органа, межведомственной комиссии (МВК) и заявления домовладельца, в порядке ст.12 Закона РФ «О товариществах собственников жилья».

5.4. Работа, связанная с документальным оформлением изменений технических характеристик помещения, и регистрация поправок к паспорту домовладения ведется Товариществом. Все расходы, связанные с переоформлением документов, включая оплату услуг Товарищества, несет домовладелец.

5.5. Общее имущество, находящееся в общей долевой собственности домовладельцев, по кругу лиц, пользующихся этим имуществом, подразделяется на:

- 1) объекты совместного пользования – объекты общего имущества в кондоминиуме, которыми пользуются все домовладельцы;
- 2) объекты ограниченного пользования – объекты общего имущества, переданные решением Общего собрания из совместного пользования во временное пользование какому-либо лицу или лицам.

5.6. Все объекты совместного пользования должны использоваться по прямому назначению.

5.7. Доступ к объектам общего имущества расположенным внутри помещения:

5.7.1. Домовладелец обязан обеспечить доступ к элементам общего имущества, находящимся внутри принадлежащего ему помещения, лицам, уполномоченным Товариществом и отвечающим за управление, техническую эксплуатацию и санитарное держание комплекса недвижимого имущества. Лицо, уполномоченное Товариществом,

предварительно уведомляет домовладельца о необходимости такого доступа с целью проведения:

- технического осмотра;
- профилактического ремонта;
- исправления повреждений;
- капитального ремонта и замены оборудования;
- устранения угрозы аварии, связанной с износом элементов общего имущества;
- с иными целями.

Дата и время посещения устанавливаются путем взаимной договоренности.

5.7.2. В чрезвычайных случаях, когда это вызвано необходимостью немедленного устранения причин угрожающих сохранности других помещений или сохранности элементов общего имущества, доступ в помещение осуществляется немедленно, независимо от того, где находится в это время домовладелец. Вскрытие помещения должно производиться в присутствии лица или лиц уполномоченных на это Товариществом.

5.7.3. Если доступ в помещение совершен в отсутствие домовладельца, то такой факт должен быть зафиксирован в Акте о вскрытии помещения. Акт оформляется лицом или лицами, уполномоченными Товариществом и отвечающими за управление, техническую эксплуатацию и санитарное содержание кондоминиума. Акт подписывают уполномоченное лицо (лица) и два свидетеля происшествия из числа членов ТСЖ.

5.8. Ущерб, причиненный имуществу Товарищества и/или имуществу других домовладельцев и возникший в результате:

- преступных и/или неосторожных действий домовладельца;
- противодействия и/или уклонения от реализации доступа к элементам общего имущества, расположенным внутри помещения;
- бездействия домовладельца, когда он мог своими действиями предотвратить ущерб общему имуществу и/или имуществу других домовладельцев, но не стал действовать; – возмещает собственник соответствующего помещения.

6. ПРИМЕНЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ НАСТОЯЩЕГО УСТАВА

6.1. Положения настоящего Устава применяются для регулирования отношений между членами Товарищества, регламентируют деятельность домовладельцев по ремонту, содержанию, управлению кондоминиумом в процессе его технической эксплуатации.

6.2. Собственник помещения вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

6.3. При передаче домовладельцем третьему лицу права пользования и/или владения помещением, ответственность перед Товариществом, вытекающую из настоящего Устава, несет домовладелец.

6.4. Членами Товарищества, кроме физических и юридических лиц, могут быть:

- 1) Российская Федерация;
- 2) субъекты Российской Федерации;
- 3) муниципальные образования.

Правомочия указанных субъектов в качестве членов Товарищества осуществляются лицами, уполномоченными представлять их интересы.

6.5. Права всех членов Товарищества защищаются равным образом. К субъектам, указанным в п. 6.4., применяются нормы гражданского законодательства и положения Закона «О товариществах собственников жилья».

6.6. С момента возникновения права собственности, каждый приобретатель помещения в кондоминиуме в праве стать членом Товарищества.

6.7. С утратой членом ТСЖ права собственности на помещение (по любым основаниям) прекращается его членство в Товариществе.

6.8. С переходом права собственности к приобретателю помещения в кондоминиуме, переходят права и обязанности, связанные с участием в ТСЖ (в случае вступления в члены ТСЖ):

- 1) права на средства, отражаемые на лицевом счете;
- 2) право на соответствующую долю в общей собственности членов Товарищества (включая доли в фондах);
- 3) обязанность в 10-дневный срок:
 - предоставить в Правление копию документа, подтверждающего право собственности на помещение (удостоверяется Председателем Правления), иные документы, необходимость предоставления которых установлена внутренними правилами;
 - сдать в Правление список лиц, которым новый собственник предоставляет право пользования помещением на постоянной основе (или временно – с указанием срока);
 - для юридического лица – указать своего представителя;
 - переоформить на свое имя все договоры с Товариществом, заключенные предыдущим собственником и не подлежащие расторжению по основаниям, предусмотренным этим договором или настоящим Уставом.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) получать информацию о работе Товарищества, его органов управления и контроля;
- 2) пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом;
- 3) знакомиться с данными финансовой отчетности и другой документацией;
- 4) получать информацию о состоянии своего лицевого счета;
- 5) на возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общего имущества.

7.2. Член Товарищества обязан:

- 1) выполнять положения настоящего Устава;
- 2) выполнять утвержденные Общим собранием Правила, решения Общего собрания и Правления, принятые в пределах их компетенции;
- 3) не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов;
- 4) известить приобретателя, при передаче права собственности на помещение, о том, что кондоминиум управляется Товариществом, и предоставить приобретателю утвержденные Общим собранием:
 - настоящий Устав ТСЖ;
 - внутренние правила;
 - информацию о состоянии лицевого счета;
 - иные сведения, предусмотренные ст. 13 Закона РФ «О товариществах собственников жилья»;
- 5) обеспечить выполнение лицами, арендующими и/или нанимающими его помещение, Правил пользования общим имуществом и соблюдение требований настоящего Устава;
- 6) соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию, ремонту, перестройке и модернизации помещений или частей помещений, находящихся в его собственности;
- 7) не наносить ущерб объектам общего имущества и не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц;
- 8) возместить ущерб имуществу других членов ТСЖ, домовладельцев либо общему имуществу, нанесенный им самим или лицами, пользующимися принадлежащим ему помещением;
- 9) нести ответственность за своевременность платежей по предоставленным ему водо-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации и иным коммунальным

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований настоящего Устава;
- 2) выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- 3) обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 4) обеспечивать содержание общего имущества в кондоминиуме в надлежащем санитарном и техническом состоянии;
- 5) обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, при распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;
- 6) пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;
- 7) в случаях, предусмотренных законодательством или настоящим Уставом Товарищества представлять интересы членов Товарищества в отношениях с третьими лицами.

8.2. В случае неуплаты домовладельцем установленных Общим собранием обязательных платежей и сборов, Товарищество, в установленном гражданским законодательством порядке, вправе предъявить к домовладельцу иск, с требованием компенсации и полного возмещения понесенных Товариществом убытков.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

9.1. Органом управления Товарищества является:

- 1) общее собрание членов ТСЖ (Общее собрание) – высший орган управления Товариществом;
- 2) правление Товарищества (Правление) – исполнительный коллегиальный орган, который создается Общим собранием из числа членов ТСЖ и наделяется полномочиями в соответствии с настоящим Уставом;

9.2. Часть или все функции по управлению, технической эксплуатации и санитарному содержанию комплекса недвижимого имущества могут быть переданы решением Общего собрания Управляющему – уполномоченному частному предпринимателю (физическому лицу), либо уполномоченной организации любой формы собственности.

9.2.1. Отношения между ТСЖ и Управляющим регулируются гражданско-правовым договором.

9.2.2. От лица Товарищества договор с Управляющим заключается Председателем Правления.

9.3. Органами, осуществляющими контроль за деятельностью исполнительных органов Товарищества, за соблюдением Товариществом действующего законодательства, положений настоящего Устава и решений Общего собрания, является Ревизионная комиссия ТСЖ – коллегиальный орган контроля, либо Ревизор ТСЖ – единоличный орган контроля.

9.4. Выбор формы органа контроля, определение объема его полномочий, персонального и количественного состава, относятся к компетенции Общего собрания.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

10.1. Решения, принятые Общим собранием, должны быть оформлены протоколом. Протокол Общего собрания подлежит хранению в течение всего периода существования Товарищества.

10.2. Общее собрание:

- 1) очередное собрание проводится один раз в год не позднее 60 дней после окончания финансового года;
- 2) созывается в порядке, предусмотренном п. 10.3. настоящего Устава;
- 3) внеочередное собрание может быть созвано по инициативе:

- - Правления;
- - членов Товарищества, обладающих 10 % (и более) голосов от общего числа голосов в Товариществе;
- - по требованию органа контроля ТСЖ.

10.3. Порядок созыва Общего собрания:

- 1) уведомление о проведении общего собрания направляются инициатором созыва Общего собрания всем членам ТСЖ; ✓✓
- 2) уведомление должно иметь письменную форму; ✓✓
- 3) уведомление вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом ТСЖ для связи с ним, в «Реестре домовладельцев». ✓✓

10.3.1. В уведомлении должно быть указано:

- 1) по чьей инициативе созывается Общее собрание;
- 2) дата, место и время проведения собрания;
- 3) предлагаемая повестка дня.

10.3.2. Уведомление должно быть вручено не менее чем за 10 рабочих дней и не более чем за 60 дней до намеченной даты проведения собрания.

10.3.3. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, которые не были заявлены повестке дня, указанной в уведомлении. В случае принятия таких решений они являются недействительными. ??

10.4. Кворум:

1) явившиеся на заседание Общего собрания члены Товарищества должны зарегистрироваться перед началом собрания в Регистрационном листе, который оформляется секретарем Правления или инициатором созыва собрания;

2) присутствие на собрании членов Товарищества (лиц или уполномоченных), имеющих более 50 % голосов, рассматривается как наличие кворума;

3) решения принимаются большинством голосов присутствующих на собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением тех вопросов, по которым предусмотрена необходимость большего количества голосов;

4) представитель может быть отозван членом Товарищества, лично явившимся на собрание и зарегистрировавшим у секретаря отзыв своего представителя.

10.4.1. При наличии кворума, решение, принятое простым большинством голосов, а в случае, когда это требуется Уставом, квалифицированным большинством, является обязательным для выполнения всеми членами Товарищества.

10.4.2. В случае отсутствия кворума, заседание Общего собрания должно быть перенесено, на срок не менее 48 часов и не более 30 суток с момента несостоявшегося заседания. На перенесенном заседании собравшиеся правомочны принимать решения по тем вопросам, которые были первоначально заявлены в повестке дня, указанной в уведомлении. 48 NB!

10.5. Распределение голосов:

10.5.1. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным его доле участия, исходя из соотношения: десять метров квадратных – один голос, неполные десятки метров не учитываются. 5м² в сторону "0", а > 5 в сторону "1" NB! ??

10.5.2. Общее собрание вправе определить иной порядок распределения голосов, а также оно вправе установить раздельное голосование по группам собственников, в зависимости от вида принадлежащих собственникам помещений и от содержания решаемых вопросов.

10.5.3. Когда помещение находится в собственности более чем одного собственника, количество голосов, относящиеся к данному помещению, может быть разделено любым способом, на усмотрение собственников указанного помещения.

✓
10.6. Любое действие, которое может быть предпринято согласно результатам голосования членов Товарищества на заседании Общего собрания, может быть также осуществлено без созыва Общего собрания, посредством письменного опроса членов Товарищества. Члены ТСЖ должны быть предварительно уведомлены о проводимом мероприятии. Уведомления должны быть оформлены и вручены в соответствии с требованиями п.10.3. настоящего Устава.

10.7. К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества членами Товарищества или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- 4) принятие решения о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) определение направлений использования дохода от деятельности Товарищества;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание Правления, формирование органов контроля;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и сборов на содержание объектов общего имущества;
- 11) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта объектов общего имущества;
- 12) рассмотрение жалоб на членов Правления, Председателя Правления, членов органа контроля, членов иных, созданных решением Общего собрания, комиссий ТСЖ;
- 13) принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;
- 14) определение размера вознаграждения членам Правления, Председателю Правления, членам органов контроля ТСЖ;

Решения по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2-6 настоящего пункта, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа членов Товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

Общее собрание имеет право решать все вопросы, которые отнесены к компетенции Правления. Решения по данным вопросам принимаются простым большинством голосов.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Правление – исполнительный коллегиальный орган осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества. Правление подотчетно Общему собранию.

11.2. Правление избирается Общим собранием из числа членов ТСЖ на срок два года, в количестве трех человек. ч.3. За правл. могут быть избраны только лица, являющиеся членами ТСЖ

11.3. Заседания Правления:

- 1) первое заседание Правления проводится не позднее, чем через 10 дней после первого в календарном году заседания Общего собрания;
- 2) очередные заседания Правления проводятся не реже чем 1 раз в квартал;
- 3) внеочередные заседания Правления созываются по мере необходимости;
- 4) уведомление о заседании Правления вручается члену Правления не позже чем за 3 рабочих дня, в уведомлении должно быть указано время, место и цель заседания.

11.4. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства Членов Правления. Решения на заседании Правления принимаются большинством голосов присутствующих на заседании.

11.5. Голосование при принятии решений на заседании Правления производится по схеме: один человек – один голос. 02

11.6. Правление избирает из своего состава секретаря.

11.7. Правление разрабатывает и выносит на утверждение Общему собранию Правила внутреннего распорядка, Правила пользования общим имуществом, должностные инструкции для обслуживающего кондоминиум персонала.

11.8. В обязанности Правления входит:

- 1) соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных Общим собранием обязательных платежей, сборов и взносов;
- 3) составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию;
- 4) управление кондоминиумом или выбор подрядчика на выполнение работ связанных с управлением; !!
- 5) подбор персонала, рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума;
- 6) выбор подрядчика на выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме; ✓
- 7) ведение делопроизводства ТСЖ, осуществление контроля за ведением бухгалтерского учета и отчетности, осуществление контроля за ведением лицевых счетов; !
- 8) проведение и созыв очередных заседаний Общего собрания.

11.9. Секретарь Правления:

- 1) избирается на заседании Правления сроком на два года;
- 2) ведет делопроизводство, хранит все протоколы заседаний Правления и протоколы заседаний Общих собраний;
- 3) направляет уведомления членам Товарищества и членам Правления.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

Председатель Правления:

- 1) избирается на срок два года;
- 2) является главным должностным лицом ТСЖ и вследствие этого располагает всеми полномочиями и обязанностями, вытекающими из статуса Товарищества как юридического лица;
- 3) должен действовать добросовестно и разумно в интересах представляемого им Товарищества, в пределах предоставленных ему полномочий;
- 4) подписывает от имени Товарищества платежные документы;
- 5) подписывает договоры с Управляющей и обслуживающими организациями;
- 6) совершает сделки, которые, в соответствии с настоящим Уставом, не подлежат обязательному одобрению Общим собранием или Правлением. !

13. ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ.

13.1. Органы контроля ТСЖ формируются Общим собранием на срок два года.

13.2. Орган контроля, состоящий более чем из одного участника, избирает из своего состава председателя.

13.3. В состав органов контроля могут быть избраны только лица, являющиеся членами Товарищества. !!!

Не могут входить в состав органов контроля: Председатель Правления, члены Правления, члены их семей и представители. ✓

13.4. Органы контроля:

1) проводят плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

2) представляют Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету, балансу ТСЖ, размерам обязательных платежей и взносов;

3) отчитываются перед Общим собранием о своей деятельности; созывают, в случае необходимости, внеочередное заседание Общего собрания.

13.5. Члены органов контроля вправе:

1) проводить внеплановые ревизии по письменному запросу членов Товарищества, обладающих в сумме не менее чем 10 % от общего количества голосов в ТСЖ;

2) присутствовать на заседаниях Правления;

3) получать доступ к любой информации о финансово-хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества;

13.6. При возникновении существенной угрозы интересам ТСЖ или выявлении злоупотреблений должностных лиц Товарищества, орган контроля обязан инициировать созыв внеочередного Общего собрания.

14. ОСОБЫЕ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ ОБРАЗОВАНИИ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Застройщик имеет особые права:

- с начала продажи помещений во вновь создаваемом кондоминиуме сохранять за собой права на застройку (на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества) в течение трех лет со дня регистрации Товарищества;

- устанавливать строительный сервитут для обеспечения доступа к объектам общего имущества в кондоминиуме при осуществлении своих прав на застройку;

- содержать административный офис для осуществления управления процессом строительства в любом помещении, находящемся в собственности застройщика;

- продавать или сдавать в аренду, в наем любое помещение, находящееся в собственности застройщика, без принятия или одобрения общим собранием Товарищества;

- сохранять право голоса в делах Товарищества в соответствии с суммой долей участия, закрепленных за застройщиком;

- иные права, соответствующие целям застройщика, не противоречащие законодательству и не ущемляющие права Товарищества.

Никакие дополнения или изменения в Устав Товарищества, относящиеся к особым правам застройщика, не могут быть внесены без согласия застройщика.

14.2. По мере уменьшения доли участия, закрепленной за застройщиком в связи с продажей помещений в кондоминиуме, право голоса застройщика в Товариществе имеет ограничения:

- после передачи прав собственности на 30 или 40 процентов помещений в кондоминиуме другим собственникам, кроме застройщика, 30 или 40 процентов членов правления соответственно избираются путем голосования домовладельцев;

- все члены правления избираются путем голосования домовладельцев без участия застройщика, если передача прав собственности осуществлена более чем с 50 процентов помещений или через два года с момента регистрации Товарищества;

- выборы членов правления проводятся на общем собрании не позднее 60 дней после события, обусловившего их необходимость.

14.3. В процессе строительства, после регистрации товарищества в течение периода, когда застройщик выбирает или назначает большинство членов правления, он обязан:

- управлять финансовыми делами и имуществом Товарищества, учитывая интересы всех собственников помещений в кондоминиуме;

- не принимать на себя долговых и других обязательств от имени Товарищества, кроме актов и счетов к оплате за обычные услуги и снабжение, необходимые для управления зданием и ее эксплуатации;

- не приобретать ипотеки или займа или других обязательств под обеспечение объектами совместного пользования;

- оплачивать свою долю в общих расходах по содержанию недвижимости пропорционально сумме долей участия, закрепленных за застройщиком;

- после перехода большинства голосов от застройщика к другим собственникам помещений в кондоминиуме передать недвижимое имущество в управление товариществу вместе с ответственностью за несение расходов по управлению и содержанию помещений в кондоминиуме;

- по окончании периода, когда застройщик осуществлял контроль за правлением Товарищества, представлять отчетность по всем недостаткам по текущим оперативным расчетам Товарищества и по его имуществу за вычетом доли общих расходов, не уплаченной прочими собственниками помещений в кондоминиуме, кроме застройщика;

- в течение одного года после полного завершения строительства недвижимости устранять за свой счет любые дефекты или недостатки в элементах конструкции здания, электросети или механики, не вызванные действиями других собственников помещений в кондоминиуме;

- нести иные обязанности, не противоречащие законодательству и уставу Товарищества.

14.4. Любой договор на управление, обслуживание и эксплуатацию, договор трудового найма, договор аренды, а также любой другой договор, заключенный между Товариществом и застройщиком в период, когда застройщик осуществлял контроль за правлением товарищества, может быть прекращен Товариществом без применения к нему штрафных санкций в любой момент, о чем другая сторона уведомляется не менее чем за 60 дней.

14.5. Ни Товарищество, ни кто-либо из домовладельцев в кондоминиуме не несут ответственности по искам к Товариществу, возникшим в период, когда застройщик осуществлял контроль за правлением Товарищества, или по искам, связанным с осуществлением застройщиком особых прав. Застройщик освобождает Товарищество и домовладельцев от таких исков и принимает всю ответственность на себя.

15. ДОКУМЕНТАЦИЯ, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ.

15.1. Товарищество обязано вести и хранить финансовую и деловую документацию, которая должна отражать:

- 1) учет всех денежных поступлений и расходов;
- 2) учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- 3) учет капитальных затрат, предусмотренных в текущем и предстоящем финансовом году;
- 4) точный счет текущего баланса с указанием резерва для замены оборудования;
- 5) смету текущих затрат Товарищества;
- 6) лицевые счета с указанием всех выплат членов ТСЖ, включая специальные расходы и сборы;
- 7) список лиц, пользующихся льготами по коммунальным платежам, а также список лиц получающих субсидии;
- 8) протоколы заседаний Общих собраний, протоколы заседаний Правления;
- 9) деловую переписку Товарищества;
- 10) реестр домовладельцев.

15.2. Документация ведется и хранится по месту нахождения Товарищества.

15.3. По просьбе любого члена Товарищества ему должны предоставляться для ознакомления протоколы заседаний Правления и Общего собрания, Устав, годовые отчеты ТСЖ.

15.4. За сохранение всей документации несут ответственность члены Правления и Председатель Правления.

16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Реорганизация Товарищества может производиться путем:

- 1) слияния;
- 2) присоединения;
- 3) разделения;
- 4) преобразования;
- 5) выделения.

16.2. Реорганизация производится на основании решения Общего собрания и в порядке, установленном гражданским законодательством. Общее собрание определяет сроки проведения реорганизации, поручает Правлению осуществить все необходимые мероприятия.

16.3. Имущественные споры, возникающие при реорганизации Товарищества, рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством.

17. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

17.1. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- 1) по решению Общего собрания, в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества;
- 2) по решению суда;
- 3) в результате приобретения в собственность одним лицом всех помещений и иного недвижимого имущества в кондоминиуме.

17.2. Ликвидация Товарищества осуществляется в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством. При ликвидации Товарищества Общее собрание, по согласованию с Регистрационной палатой Санкт-Петербурга:

- 1) назначает ликвидационную комиссию;
- 2) устанавливает срок предъявления претензий для кредиторов, не менее двух и не более трех месяцев с момента объявления о ликвидации.

17.3. Ликвидационная комиссия:

- 1) от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде;
- 2) составляет промежуточные и ликвидационный балансы.

К ликвидационной комиссии переходят полномочия по управлению делами Товарищества.

17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ТСЖ пропорционально размеру доли участия.

17.5. Имущественные споры, не урегулированные настоящим Уставом, возникающие при ликвидации Товарищества, рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством.

17.6. Ликвидация ТСЖ считается завершённой, а ТСЖ – прекратившим существование, с момента внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

