

«Утвержден»
Общим собранием Товарищества
собственников жилья «Ульянка»
Протокол №1 от «29» марта 2006 года

Председатель собрания:
_____ Колков В.Я.

Секретарь собрания:
_____ Жигарева А.В.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «УЛЬЯНКА»

(новая редакция)

г. Санкт – Петербург
2006

Термины:

Общее собрание – собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводимое в соответствии со статьями 44,45,46,47 и 48 Жилищного Кодекса РФ

Собрание Товарищества – Общее собрание членов Товарищества собственников жилья, проводимое в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

Решение Товарищества – решение, принятое органами управления Товариществом собственников жилья в пределах своих полномочий.

Решение собственников – решение, принятое на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник – физическое или юридическое лицо, а также органы местного самоуправления, субъект РФ и Российская Федерация, имеющие на правах собственности жилое и/или нежилое помещение в данном многоквартирном доме.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «УЛЬЯНКА», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Деятельность Товарищества основывается на Конституции РФ, Жилищном кодексе РФ, Гражданском кодексе РФ, Федеральном законе «О некоммерческих организациях», а также на других нормативно-правовых и законодательных актах Российской Федерации, субъектов РФ и настоящем Уставе.

1.3. Учредителем Товарищества в соответствии с Распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга от 01.12.2000 №1254-р и на основании Доверенности б/н от 12.05.2003 является Застройщик - Закрытое акционерное общество «Инвестиционно-строительная компания «Стройимпульс», зарегистрированное Решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга №143108 от 16 апреля 1999 года, ОГРН 1037800018585, ИНН 7801122476, находящееся по адресу: 199178, г. Санкт-Петербург, Большой проспект д.55.

Товарищество создано решением совета директоров ЗАО «ИСК «Стройимпульс». (Протокол от 26 ноября 2003 г).

1.4 Полное официальное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «УЛЬЯНКА».

1.5 Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «УЛЬЯНКА».

1.6 Место нахождения Товарищества: 198261 г. Санкт-Петербург ул. Стойкости д.26. к.3.

2. Предмет и цель деятельности Товарищества.

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном жилом доме.

Целями Товарищества являются:

- совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения;
- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

- сохранение и приращение недвижимости в многоквартирном жилом доме;
- распределение между членами Товарищества и собственниками управляемого имущества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечение соблюдения членами Товарищества и собственниками жилого и нежилого имущества, в том числе членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнение функций заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- обеспечение исполнения обязательств, принятых по договорам;
- организация мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством РФ и разделом 6 настоящего Устава;
- представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов Товарищества.

2.2 Предметом (видами) деятельности Товарищества является:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- предоставление жилищных и коммунальных услуг;
- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

3. Правовой статус Товарищества.

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом РФ «О некоммерческих организациях», законодательными актами субъектов РФ в области жилищных правоотношений, настоящим Уставом,

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с Уставом Товарищества, могут быть сданы в аренду или наем какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

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

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

4.8. Доля участия члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.9. Доля участия по соглашению членов Товарищества устанавливается одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений и не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

4.11. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан 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 долевого имущества многоквартирного дома;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые собственники собираются произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям сообщается, где можно ознакомиться с текстом Устава Товарищества.

4.12. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и Уставом, или соглашением между ними.

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

4.14. Прилегающий к многоквартирному дому земельный участок, может быть обременен 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.

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

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач и выполнение обязанностей товарищества Товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников, жилых и (или) нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, и предоставляемые коммунальные услуги;
- передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочих поступлений.

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

5.3. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользова-

ния, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на Общем собрании не будет принято иного решения.

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

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

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

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

5.8. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься вместе с регулярными платежами членов Товарищества **только на расчетный счет Товарищества**.

5.9 На основании решения Общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды Товарищества, в том числе резервный фонд, фонд на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, которые расходуются на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества.

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

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

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- предоставление жилищных и коммунальных услуг;
- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе.

7. Членство в Товариществе.

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.

7.2. В случае если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким соб-

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

7.3. Членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом.

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

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

7.6. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в Товариществе прекращается.

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

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

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

7.10. Член Товарищества вправе прекратить членство в Товариществе, написав письменное заявление о выходе из Товарищества.

8. Права Товарищества.

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества.

8.1.2. Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества цели.

8.1.3. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей участия.

8.1.4. Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений.

8.1.5. 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 в установленном законом порядке.

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

8.1.7. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и (или) управ-

ляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.8. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

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

- 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 и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
- совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами Товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить члену Товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или решением общего собрания членов Товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности Товарищества.

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества .

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

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями Общего собрания.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять законные интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества

9.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов Товарищества.

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

10.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества.

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории. Обеспечивать беспрепятственный доступ сотрудникам коммунальных служб к общедомовым коммуникациям.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества. Все платежи осуществлять только на расчетный счет Товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

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

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

11.1.7. Обеспечить доступ должностным лицам Товарищества и (или) представителям обслуживающей дом организации к частям жилого и (или) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников

либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества.

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

11.1.11. Собственникам помещений в многоквартирном доме запрещается:

- самостоятельно изменять проект помещения;
- самовольно устанавливать или сносить перегородки и стены;
- вносить любые изменения в системы горячего и холодного водоснабжения, в том числе запрещается установка дополнительных секций или замена батарей отопления, установка вентилей в перемычки батарей, использование горячего водоснабжения для обогрева полов и других самодельных конструкций, замена стояков отопления и другие действия, ведущие к нарушению целостности, однородности или снижению диаметра труб;
- закрывать и загромождать беспрепятственный доступ к общедомовым коммуникациям;
- самостоятельно переносить счетчики электроэнергии;
- использовать подвальные помещения для складирования и хранения продовольственных товаров;
- устраивать в нежилых помещениях игорные и развлекательные клубы, а также использовать их для переработки, хранения и реализации продовольственных товаров.

12. Органы управления и контроля Товарищества.

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления.
- Правление Товарищества – постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган.
- Председатель Правления – единоличный исполнительный орган.

12.2. Контрольно-ревизионным органом Товарищества является:

- Ревизионная комиссия (ревизор).

12.3. Должностные лица Товарищества:

- Председатель Правления;
- Главный бухгалтер.

12.5. В соответствии со ст. 44 ЖК РФ может проводиться Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

12.5.1. **Общее собрание собственников помещений** в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

12.5.2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на

котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- выбор способа управления многоквартирным домом;
- другие вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

12.5.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии со ст. 45 жилищного кодекса РФ.

Все решения принимаются простым большинством голосов, за исключением вопросов, решение по которым принимается квалифицированным большинством голосов от количества присутствующих.

13. Общее собрание членов Товарищества.

13.1 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества. Проведение Общего собрания членов Товарищества, а также уведомление о принятых им решениях осуществляется по правилам, предусмотренным ст. ст.45-48 Жилищного кодекса РФ для общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в порядке, предусмотренном ст. 146 Жилищного кодекса РФ.

13.2 Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Проводимые помимо годового, Общие собрания членов Товарищества, являются внеочередными.

Общее собрание членов Товарищества может проводиться:

- в форме совместного участия членов Товарищества в собрании (годовое Общее собрание Товарищества);
- в форме заочного голосования;
- в смешанной форме (пролонгированной), при этом прием листов

голосования осуществляется как в ходе собрания, так и после. Решение о проведении такого собрания, его правомочности, порядке определения кворума принимается решением правления Товарищества. В решении правления так же определяются сроки окончания, порядок последующего приема и подсчета листов голосования. Срок приема (пролонгации) приема листов голосования может быть ограничен по времени или после сдачи 51% и более листов голосования.

13.3 Заочное голосование, или голосование посредством опроса в письменной форме, или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида принадлежащих им помещений может проводиться как по вопросам, относящимся к исключительной компетенции Общего собрания Товарищества, так и по другим вопросам, требующим общего одобрения или утверждения.

13.4 Заочное голосование проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

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

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

13.6 Решение Общего собрания членов Товарищества, проведенного в любой из предусмотренных Уставом форм, оформляется протоколом, который доводится до сведения членов Товарищества.

13.7 Созыв внеочередного Общего собрания членов Товарищества (в том числе проводимого в форме заочного голосования) может быть инициирован любым членом Товарищества путем подачи письменного обращения в Правление. Окончательное решение о созыве собрания или включении данного вопроса в очередное (ранее запланированное) собрание или заочное голосование принимает Правление.

13.8 Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме каждому члену Товарищества путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается:

1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается Общее собрание Товарищества;

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

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

4) повестка дня собрания.

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

13.9 Общее собрание Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.10 Прием предложений для включения в повестку дня Общего собрания Товарищества заканчивается за 15 дней до предполагаемой даты собрания. Окончательный вариант повестки дня утверждается решением Правления и доводится до членов Товарищества в уведомлении о проведении Общего собрания Товарищества.

13.11 Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании Товарищества с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Общем собрании Товарищества обладает количеством голосов пропорционально доле участия из расчета: **1 голос = 1 квадратному метру**, доли метра округляются до ближайшего целого по правилам арифметики.

13.12 Общее собрание Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании члены Товарищества, кроме решений по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции Общего собрания Товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения Общего собрания.

13.13 По вопросам, отнесенным к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества в соответствии с [п. 13.18.](#), решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

13.15. Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов Правления или управляющий (если такой имеется).

13.16 Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голо-

совании независимо от причины.

Вопросы текущей деятельности, поставленные в докладах, но не внесенные в повестку дня, и утвержденные по результатам голосования за доклад, подлежат обязательному исполнению членами товарищества и правлением.

13.17 При отсутствии кворума на Общем собрании Товарищества, решением Правления может быть назначено заочное голосование по той же повестке дня.

13.18 К исключительной компетенции Общего Собрания Товарищества относятся:

- внесение изменений в Устав Товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- избрание Правления и контрольно-ревизионного органа Товарищества (контрольно-ревизионной комиссии);
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами;

Общее собрание Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества и любые другие вопросы, касающиеся деятельности Товарищества.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества, являясь постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом, подотчетным Общему собранию членов Товарищества, вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества, в составе не менее пяти человек сроком на 2 года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

14.2.1 Правление на своем первом заседании из своего состава избирает председателя Правления, если его избрание не произведено Общим собранием Товарищества.

14.3. Кандидатуры в члены Правления могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения в письменной либо в устной форме, в т.ч. на Общем собрании Товарищества.

14.4. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

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

14.4.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме от имени Товарищества.

14.4.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом, заключение договоров управления домом, а так же заключение договоров аренды нежилых помещений, с последующим утверждением списка арендаторов на общем собрании товарищества.

14.4.7. Прием в члены Товарищества собственников жилых и нежилых помещений, ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.8. Созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества, утверждение повестки дня собрания.

14.4.9. Выборы Председателя Правления. В случае досрочного сложения полномочий ранее избранным Председателем Правления, выборы проводятся из оставшегося состава Правления, о чем информируются все члены Товарищества.

14.4.10. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

14.5. Заседание Правления созывается его Председателем или по инициативе любого члена Правления или ревизионной комиссии.

14.6. Заседание Правления признается полномочным при участии в нем более половины членов Правления.

14.7. Первое заседание Правления должно проводиться в течение 10 дней после ежегодного Общего собрания Товарищества.

14.8. *Регулярные заседания Правления* проводятся по графику, составленному Правлением, но не реже 1 раза в месяц и созываются Председателем Правления.

14.9. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем Правления с уведомлением об их проведении, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указывается время, место и тема повестки дня заседания.

14.10. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления (1 человек – 1 голос), решение считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих на заседании членов Правления.

14.11. Решения Правления оформляются протоколом заседания Правления, который подписывается всеми присутствовавшими на заседании членами Правления. Протоколы Правления ведет секретарь Правления, избранный из членов Правления, или Председатель Правления.

14.12. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления и знакомиться с протоколами заседаний Правления.

14.13. Член Правления может досрочно сложить свои полномочия по письменному заявлению. В этом случае новый член Правления не избирается до очередного Общего собрания членов Товарищества.

14.14. При заключении договора с управляющей организацией Правление передает свои функции или часть функций этой управляющей организации.

15. Председатель Правления

15.1. Председатель Правления является единоличным исполнительным органом Товарищества. Председатель Правления избирается на срок – два года из состава Правления. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, Общего собрания Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

15.2. Переизбрание председателя в связи с истечением срока полномочий и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Правления или Общего собрания Товарищества.

15.3. Председатель Правления может досрочно сложить свои полномочия по собственному желанию. В этом случае Правление избирает из своего состава нового Председателя, а при невозможности избрания – назначает временно исполняющего обязанности и созывает внеочередное перевыборное Общее собрание Товарищества.

15.4 Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности.

15.5. *Председатель Правления, действуя от имени Правления:*

- имеет право участвовать в судах всех инстанций со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, заинтересованному лицу, истцу, ответчику, третьему лицу, взыскателю и должнику, в том числе с правом подавать и отзываться иски, изменять иски, ходатайства, приносить жалобы, заключать мировое соглашение, а так же требовать представления или представлять все необходимые документы, с правом обжалования решений, (определений, постановлений) суда, получения решений, определений, исполнительных листов и судебных приказов;
- представляет интересы Товарищества в органах государственной власти и управления по всем вопросам, связанным с юридическим, финансовым, материальным и другим видам обеспечения деятельности Товарищества;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием Товарищества и не входят в компетенцию Управляющего (если таковой имеется);
- нанимает работников для обслуживания многоквартирного дома и увольняет их;
- организует ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- подготавливает, созывает Общее собрания Товарищества;
- составляет сметы доходов и расходов на текущий финансовый год для утверждения Правлением;
- обеспечивает реализацию решений членов Правления;
- заключает договора на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по согласованию с Правлением.

15.6. Если Общее собрание Товарищества приняло решение о самостоятельном обслуживании многоквартирного дома, то Председатель Правления разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания Товарищества правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

15.7. Председатель Правления несет ответственность за хранение документов, связанных с деятельностью Товарищества.

16. Ревизионная комиссия

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию.

16.2. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием сроком **на два года**. В

состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

16.4. Ревизионная комиссия :

- проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.
- проводит внеплановые ревизии по требованию любого из членов Правления;
- инициирует проведение внеочередного Собрания Товарищества при обнаружении нарушений:

- в деятельности Правления Товарищества, Председателя Товарищества или Управляющего (если таковой имеется);

- при заключении договоров на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд Товарищества;

- Устава Товарищества.

- представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

16.4.6. Члены ревизионной комиссии вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

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