

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
«Детскосельское»
(проведено в период с 08.04.2017 по 14.05.2017)
Протокол от 18 мая 2017 года № 1

Председатель правления ТСЖ «Детскосельское»

В.В. Найденов

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Детскосельское»

(новая редакция)

Санкт-Петербург
2017 год

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Детскосельское» (ОГРН 1037842004705 от 11 марта 2003 года, ИНН 7820037970) (далее по тексту - «Товарищество»), создано без ограничения срока деятельности в соответствии с положениями Федерального закона РФ от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федерального закона от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», Жилищного кодекса Российской Федерации и действующего законодательства Российской Федерации,

1.2. По своей организационно-правовой форме юридическое лицо ТСЖ «Детскосельское» относится к товариществам собственников недвижимости.

1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Детскосельское».**

1.4. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: **ТСЖ «Детскосельское».**

1.5. Место нахождения Товарищества: **196634, Санкт-Петербург, Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе дом 65 кв. 41.**

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в поселке Детскосельский (Шушары, Детскосельский, СПб), (далее по тексту – многоквартирный дом, МКД, комплекс), в целях совместного управления, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.7. Товарищество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, интернет сайт, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу.

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

1.10. Товарищество руководствуется в своей деятельности Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами Российской Федерации, распоряжениями и постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными актами органов государственной власти субъекта Федерации, настоящим Уставом, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.11. Новая редакция Устава принята в целях приведения его в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации и утверждена решением общего собрания.

1.12. Положения настоящего Устава применяются, к отношениям возникшим после его регистрации.

Раздел 2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Целью деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, в том числе:

- 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;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и разделом 6 настоящего Устава;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- организация финансирования, содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- содействие собственникам помещений в оформлении прав на объекты недвижимости;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- обеспечение собственников и владельцев помещений коммунальными и иными услугами;
- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- а также иными видами деятельности, направленными на достижение целей управления многоквартирными домами.

2.3. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества, а также приобретение и реализация имущественных

и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

Раздел 3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией и действует в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ, а в части жилищных правоотношений также законодательными актами субъектов РФ, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

3.2. 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.

3.3. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

3.4. Товарищество действует по поручению и за счет членов ТСЖ, а также других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

3.5. Товарищество собственников недвижимости создано без ограничения срока деятельности.

Раздел 4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ

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

4.2. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, места для мусоропроводов, 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 многоквартирных жилых домов, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.

4.3. Недвижимое имущество, приобретенное товариществом по основаниям, предусмотренным уставом, является имуществом, находящемся в общей долевой собственности и членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как - юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

Раздел 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 товарищества;

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

-- передаваемых товариществам собственников недвижимости 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 пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности.

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

5.5. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, утверждены дополнительные специальные сборы, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов и размер дополнительных специальных сборов определяется общим собранием членов товарищества.

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-го числа месяца, следующего за расчетным.

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

Раздел 6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

-- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирных домах;

-- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

-- предоставление жилищных услуг;

-- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом товарищества.

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

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или по решению общего собрания членов товарищества направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

Раздел 7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся к их общей долевой собственности, в многоквартирных домах и которые выразили свое волеизъявление об этом, направив в адрес товарищества соответствующее заявление. Интересы несовершеннолетних членов товарищества (в том числе при вступлении в члены товарищества и при голосовании на собрании членов товарищества) представляют их родители, опекуны или попечители.

7.2. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества в многоквартирном доме на общем собрании членов товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Сумма голосов, принадлежащих всем членам товарищества, составляет 100% голосов членов товарищества.

7.3. Доля участия членов товарищества устанавливается одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений. Члены товарищества, являющиеся собственниками нежилых помещений, имеют одинаковые права и несут одинаковые обязанности наряду с членами товарищества, являющимися собственниками жилых помещений.

7.4. Неиспользование 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 многоквартирных жилых домах.

7.5. С момента прекращения права собственности и 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.

Раздел 8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество собственников недвижимости вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, договоры.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных долов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели.

8.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

8.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги.

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

8.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.

8.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственников недвижимости в управление.

8.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, товарищество собственников недвижимости вправе:

8.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах.

8.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах.

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

8.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к таким домам выделенных земельных участков.

8.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

8.2.6. Заключать договоры на обслуживание общего имущества многоквартирных домов и обращаться в суд с требованием о понуждении к заключению таких договоров.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников недвижимости в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и иных расходов и взносов, установленных законодательством, уставом или общим собранием членом товарищества.

8.4. Товарищество собственников недвижимости может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Раздел 9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество собственников недвижимости обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного Кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса Российской Федерации.

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений и многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

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

9.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, связанные с управлением общим имуществом в данных домах, в том числе, в отношениях с третьими лицами.

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

9.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в Жилищном Кодексе Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

9.1.11. 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 многоквартирных домах.

9.1.12. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

Раздел 10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Члены товарищества, собственники помещений в многоквартирных домах имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены ЖК РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

10.2. Члены товарищества собственники недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирных домах имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирных домах в порядке, установленном Положением о порядке ознакомления с документами Товарищества, имеют право ознакомиться со следующими документами:

10.3.1. устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

10.3.2. реестр членов товарищества;

10.3.3. бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

10.3.4. заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10.3.5. документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

10.3.6. протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

10.3.7. документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования. доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в форме заочного голосования;

10.3.8. техническую документацию на многоквартирные дома.

Раздел 11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества.

11.1.2. Предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена товарищества и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах, и своевременно информировать правление товарищества об изменении данных сведений. В случае не предоставления указанных сведений, либо несвоевременного информирования об изменении данных сведений правление товарищества осуществляет связь с членом товарищества по последнему известному месту жительства члена ТСЖ, либо по месту нахождения недвижимого имущества, находящегося в собственности члена товарищества

11.1.3. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.4. 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.

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

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

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

Обеспечить доступ работникам ТСЖ - к инженерным сетям и техническим конструкциям помещения для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, совершаемых в целях предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

Раздел 12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

Раздел 13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года. Проведение годового общего собрания товарищества проводится в порядке, предусмотренном главой 14 настоящего Устава.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

13.2. Общее собрание членов товарищества может быть проводиться посредством:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 жилищного Кодекса);
- в очно-заочной форме.

13.3. Общее собрание 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 случаев, предусмотренных п. 14.2 настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания в заочной форме.

13.4. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.4.1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

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

13.4.3. избрание председателя правления товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.4.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

13.4.5. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

13.4.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

13.4.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отчета о выполнении такого плана;

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

13.4.10. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

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

13.4.12. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13.4.13. принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

13.4.14. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.

13.5. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

Раздел 14. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

14.1. Член ТСЖ, по инициативе которого созывается общее собрание членов товарищества обязан уведомить членов товарищества о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах должно быть направлено (доставлено) члену товарищества одним из следующих способов:

- заказным письмом;
- вручено члену товарищества под роспись;
- размещено на досках информации каждого подъезда в многоквартирных домах, в помещении Товарищества по адресу: Санкт-Петербург, Шушары, Детскосельский, Колпинское

шоссе, дом 65, помещение 41, помещении диспетчерской службы и на официальном сайте в интернет сети.

Бланк для голосования может быть передан члену товарищества как одновременно с уведомлением о проведении собрания, так и в помещении Правления товарищества.

14.2. Решения общего собрания членов товарищества принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества по следующим вопросам:

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

Раздел 15. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

15.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года. Численный состав правления – не менее 5 (пяти) человек. Кандидатуры на выборы в правление могут выдвигаться членом Товарищества в письменной форме за 30 дней до начала проведения собрания.

15.3. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирными домами, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

15.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

15.5. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

15.6. Заседания правления товарищества:

15.6.1. Созываются председателем правления товарищества не реже одного раза в квартал, внеочередные собрания созываются в случае необходимости принятия решений по важным вопросам, касающимся деятельности товарищества;

15.6.2. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 14 дней после проведения собрания;

15.6.3. При решении вопросов на заседании правления товарищества каждый член правления товарищества обладает одним голосом;

15.6.4. Если при голосовании количество голосов «за» и «против» принятия решения совпадает, то голос председателя правления является решающим.

15.7. Передача права голоса членом правления товарищества иному лицу, в том числе другому члену правления товарищества, не допускается.

15.8. В случае, невозможности присутствия члена правления товарищества на заседании, у него есть возможность направить мнение, изложенное в письменной форме, по вопросам повестки дня правления товарищества, которое будет учитываться при определении наличия кворума и результатов голосования;

15.9. Решение правления товарищества оформляется протоколом заседания, в котором указываются:

- место и время его проведения;
- лица, присутствующие на заседании;
- повестка дня заседания;
- вопросы, поставленные на голосование;
- принятые решения.

Протокол заседания правления товарищества подписывается председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

15.10. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- 15.10.1. соблюдение товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- 15.10.2. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 15.10.3. составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию;
- 15.10.4. заключение договоров от имени Товарищества;
- 15.10.5. представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- 15.10.6. управление многоквартирными жилыми домами или заключение договоров на управление;
- 15.10.7. наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирных жилых домов и увольнение их;
- 15.10.8. заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- 15.10.9. ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 15.10.10. созыв и организация проведения общего собрания;
- 15.11. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

15.12. При заключении договора с управляющей организацией Правление передает свои функции этой управляющей организации.

Раздел 16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

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

16.2. В случае если по результатам выборов председателя правления общим собранием не принято решение ни по одному из кандидатов, то председатель правления избирается Правлением из числа членов правления сроком на два года.

16.3. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления.

Раздел 17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание обязано избирать ревизионную комиссию или ревизора.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества и председатель правления.

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

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор товарищества собственников жилья):

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

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

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

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

Раздел 18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ, ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

18.1. Реорганизация, ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

18.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем

собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение

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

18.5. Для представления и защиты, общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.