

Утвержден решением общего собрания  
членов ТСЖ «Янтарный берег - 3»  
Протокол №1 от 21.01.2017

Председатель собрания

Садиков Т.К.

Секретарь собрания

Кочанжи С.П.



Межрайонная ИФНС России № 15  
по Санкт-Петербургу

Новая редакция устава юридического  
лица

ОГРН 110 484 404 9944

представлена при внесении в ЕГРЮЛ

01 ФЕВ 2017

запись от

ГРН 217 484 443 4293

**УСТАВ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕНИНИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«Янтарный берег - 3»**  
(новая редакция)

Санкт-Петербург  
2017 г.

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Янтарный берег - 3», именуемое в дальнейшем "Товарищество", является видом товарищества собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, 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 данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Товарищество создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.3. Полное наименование Товарищества:

**Товарищество собственников жилья «Янтарный берег - 3».**

Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Янтарный берег - 3».**

1.4. Адрес (место нахождения) Товарищества: г. Санкт-Петербург, улица Варшавская, дом 23, корпус 3.

1.5. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Варшавская, дом 23, корпус 3.

1.6. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания членов Товарищества используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может иметь самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, 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, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.9. Товарищество является собственником своего имущества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам. Полученная прибыль не подлежит распределению между членами Товарищества, а направляется на реализацию уставных целей, ради которых создано Товарищество.

1.10. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

## **2. Цель и виды деятельности Товарищества**

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

2.1.1. Совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

2.1.2. Распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек;

2.1.3. Сохранения и приращения недвижимости в многоквартирных домах;

2.1.4. Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;

2.1.5. Исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, реконструкции помещений, зданий и сооружений, входящих в многоквартирные дома;

2.1.6. Исполнения обязательств, принятых по договорам;

2.1.7. Проведения мероприятий по благоустройству придомовой территории;

2.1.8. Защиты прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений

2.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

2.2.1. Управление многоквартирным домом;

2.2.2. Выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

- 2.2.3. Заключение договоров водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения, отопления, с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
- 2.2.4. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 2.2.5. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 2.2.6. Принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 2.2.7. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- 2.2.8. Представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.
- 2.3. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (управляющим) Товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией (управляющим) обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в домах Товарищества, за предоставлением коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

### **3. Правовой статус Товарищества**

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами города Санкт-Петербурга и Уставом Товарищества.
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, 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, приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать от своего имени и от имени собственников жилых и нежилых помещений в качестве истца и ответчика 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/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме**

- 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. 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 Правления могут быть переданы в пользование 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 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 либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов Товарищества.

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

4.9. Порядок определения и изменения долей членов Товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

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

## **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:

5.1.1. вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;

5.1.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

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

5.1.4. передаваемых Товариществом собственников жилья 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;

5.1.5. 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 несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством, уставом и соглашением между ними.

5.4. 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.

5.5. Члены Товарищества оплачивают водопровод-, 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.

5.6. 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 выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

## **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:
  - 6.2.1. управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
  - 6.2.2. эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
  - 6.2.3. предоставление жилищных и коммунальных услуг;
  - 6.2.4. выполнение работ для собственников помещений и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
  - 6.2.5. сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
  - 6.2.6. перестройка и строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
  - 6.2.7. организация досуга собственников помещений и их детей;
  - 6.2.8. предоставление услуг по организации охраняемой стоянки автотранспорта;
  - 6.2.9. 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.

## **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 (подтвердили) свое волеизъявление об этом.
- 7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам 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, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке. В случае утраты заявления членство в Товариществе может быть подтверждено собственником в письменной форме.
- 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:
  - 7.6.1. подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
  - 7.6.2. ликвидации Товарищества, как юридического лица;
  - 7.6.3. прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи:
    - 1) со смертью гражданина;
    - 2) с ликвидацией юридического лица;
    - 3) с отчуждением имущества;
- 7.6.4. по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.
- 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.

## **8. Права Товарищества**

8.1. Товарищество имеет право:

- 8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры; совершать иные сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.
- 8.1.2. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.
- 8.1.3. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 8.1.4. Определять смету доходов и расходов 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.
- 8.1.5. Собирать на специальный счет платежи от собственников в фонд капитального ремонта.
- 8.1.5. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей участия.
- 8.1.6. Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений.
- 8.1.7. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.
- 8.1.8. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.
- 8.1.9. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу в управление.
- 8.1.10. В случае неисполнения собственниками помещений их обязанностей по участию в общих расходах в течение 3-х месяцев, предъявлять собственнику в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов Товарищества.
- 8.1.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, Товарищество может:
- 8.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества;
- 8.2.2. 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;
- 8.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в собственность 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 многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 8.2.5. совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

## **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 ремонт, общего имущества дома. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.
  - 9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.
  - 9.1.8. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
  - 9.1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти Санкт-Петербурга.
- 9.2. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.
- 9.3. Выполняя определенные выше и в действующем законодательстве обязанности, Товарищество от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членов ТСЖ.

## **10. Права членов Товарищества**

Член Товарищества имеет право:

- 10.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.
- 10.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
- 10.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устраниению недостатков в работе его органов.
- 10.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
- 10.5. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах, знакомиться с документами Товарищества в соответствии с перечнем, установленным действующим законодательством РФ, если данная информация не размещена на сайтах, досках объявлений.
- 10.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке, о чем в течении семи календарных дней с момента передачи помещений в указанных целях уведомить управление Товарищества.
- 10.7. 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.
- 10.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

## **11. Обязанности членов Товарищества**

Член Товарищества обязан:

- 11.1. Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, и своевременно информировать управление Товарищества об их изменении.
- 11.2. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и управления Товарищества.
- 11.3. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания многоквартирных жилых домов и придомовой территории, правила проживания, утвержденные решением общего собрания.
- 11.4. 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 земельные взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

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

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

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

11.8. Обеспечить доступ третьим лицам 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.

11.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.10. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества.

11.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

## **12. Органы управления и контроля Товарищества**

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества - высший орган управления Товарищества;
- правление Товарищества - постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган;
- председатель правления Товарищества - единоличный исполнительный орган.

12.2. Органом контроля Товарищества является ревизор, а также аудиторская организация (аудитор), привлекаемая(-ый) правлением Товарищества (по необходимости) для подготовки отчетов ревизором.

## **13. Общее собрание членов Товарищества**

13.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно в течение первого-второго квартала года в срок, установленный решением Правления Товарищества.

13.2. Общее собрание может проводиться посредством:

- 1) очного голосования;
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы);
- 3) очно-заочного голосования.

13.3. Помимо ежегодного общего собрания членов Товарищества могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества за его счет.

13.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества производится инициатором собрания любым из следующих способов: путем направления уведомления члену Товарищества на электронный почтовый адрес (при наличии) либо размещением уведомления на официальном сайте Товарищества либо путем размещения уведомления на информационных стенах в каждой парадной. Уведомление направляется (размещается) 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;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного, очно-заочного голосования дата окончания приема решений собственников 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.

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

- 13.5. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.
- 13.6. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.
- 13.7. 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.
- 13.8. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества. В случае его отсутствия собрание ведет заместитель председателя или один из членов правления.
- Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
- 13.9. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:
- 13.9.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.
- 13.9.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
- 13.9.3. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
- 13.9.4. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
- 13.9.5. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 13.9.6. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).
- 13.9.7. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.
- 13.9.8. Утверждение заключения ревизора Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 13.9.9. Введение ограничений на использование общего имущества.
- 13.9.10. Избрание членов правления Товарищества, ревизора, досрочное прекращение их полномочий.
- 13.9.11. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
- 13.9.12. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.
- 13.9.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя и комиссии Товарищества.
- 13.9.14. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.
- 13.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
- 13.11. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества. По вопросам, отнесенными к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п. п. 13.9.2. - 13.9.4., решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения общего собрания оформляются протоколами.
- 13.12. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место, по адресу или по адресу электронной почты, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование или очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов в установленный срок в место, по адресу или по адресу электронной почты, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.
- 13.13. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного или очно-заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.
- 13.14. 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".

13.15. При проведении общего собрания в форме заочного голосования с использованием системы (информационной системы) система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания, решений, принятых общим собранием, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний, для размещения электронных образов решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания.

13.16. В случае использования системы при проведении общего собрания в форме заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания наряду со сведениями, предусмотренными подпунктами 1, 2, 4, 5 пункта 13.4 Устава, должны быть указаны:

1) сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);

2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

13.17. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений лицами, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом на сайте Товарищества и/или на информационных стенах в каждой парадной не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

13.18. Протоколы общих собраний и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся у Председателя правления Товарищества.

## **14. Правление Товарищества**

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года в количестве семи человек. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. Правление избирает из своего состава председателя товарищества.

14.3. Заявку на выборы в кандидаты в члены правления вправе подать собственник жилого или нежилого помещения в письменной форме не позднее, чем за 11 дней до начала проведения общего собрания членов 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 от имени Товарищества.

14.4.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

14.4.7. Наем управляющего, технических специалистов, рабочих, служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.4.8. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.9. Установление срока, созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.10. Выбор членов счетной комиссии для подсчета количества голосов, принявших участие в общем собрании и проголосовавших по вопросам повестки общего собрания.

- 14.4.11. Администрирование системы или иных информационных систем в случае их использования при проведении общего собрания в форме заочного голосования.
- 14.4.12. Прием сообщений о проведении общих собраний, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, случае использования системы при проведении общего собрания в форме заочного голосования.
- 14.4.13. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 14.4.14. Утверждение внутренних документов Товарищества.
- 14.4.15. Согласование производства шумных работ.
- 14.4.16. Разработка, утверждение Правил внутреннего трудового распорядка сотрудников ТСЖ, Положения об оплате труда, внесение изменений.
- 14.4.17. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества и решений общих собраний.
- 14.5. Заседание правления созывается его председателем, и проводится, как правило, не реже одного раза в два месяца в месте, определенном большинством членов правления, посредством личного присутствия либо посредством телекоммуникационной связи, если такая возможность имеется у члена правления. Члены правления заранее уведомляются о проведении заседания по электронной почте и/или телефону с указанием времени и повестки дня.
- 14.6. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава председателя правления.
- 14.7. Правление информирует о дате заседаний правления, разместив соответствующую информацию на информационных стенах жилого дома, за семь дней до даты проведения заседания правления с указанием повестки заседания правления. Каждый член ТСЖ вправе присутствовать на заседаниях правления, уведомив Председателя правления не позднее, чем за 3 дня до начала заседания. В исключительных случаях правление большинством голосов может принять решение об отказе в присутствии на заседании правления собственника(-ов), если это может нарушить проведение заседания в установленный срок.
- 14.8. Протоколы правления после их согласования и утверждения в обязательном порядке размещаются на сайте ТСЖ.
- 14.9. При заключении договора с управляющей организацией (управляющим) правление частично передает свои функции этой управляющей организации (управляющему), осуществляя полный контроль ее (его) деятельности. Управляющая организация (управляющий) несет полную материальную ответственность за обслуживание многоквартирного дома.
- 14.10. Правление обязано:
- 14.10.1. Поддерживать в рабочем состоянии официальный сайт Товарищества.
- 14.10.2. Публиковать на официальном сайте Товарищества или информационных досках протоколы собраний, планы работ и отчеты Управляющего, ответы на вопросы собственников.

## **15. Председатель правления Товарищества**

15.1. Председатель правления избирается сроком на два года правлением Товарищества из своего состава.

Председатель правления подотчетен правлению и Общему собранию членов ТСЖ, обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления.

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, выдает доверенности, заверяет копии документов и совершает сделки в объеме утвержденной общим собранием членов Товарищества ежегодной сметы доходов и расходов, годового плана содержания и ремонта общего имущества, если иное не определено решением правления Товарищества, а также выносит на утверждение правления Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда; утверждает иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные ЖК РФ.

15.3. Разрабатывает и выносит на утверждение правления штатное расписание, от имени ТСЖ нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

15.4. Выдает необходимые справки членам ТСЖ, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме.

15.5. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями Общего собрания членов ТСЖ.

15.6. Председатель осуществляет свои полномочия исключительно на добровольной основе. Председатель не имеет права получать какие-либо денежные выплаты, вознаграждения в любой форме.

15.7. После окончания срока действия полномочий Председатель правления вправе подписывать любые финансовые документы и осуществлять свои полномочия до избрания нового Председателя правления.

## **16. Ревизор**

16.1. Для осуществления контроля деятельности Товарищества общее собрание Товарищества вправе избирать ревизора сроком на два года.

16.3. Ревизор не может быть членом правления.

16.4. Ревизор:

16.4.1. Проводит ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже одного раза в год с участием аудитора (аудиторской организации), выбранного правлением Товарищества. Работа аудитора (аудиторской организации) оплачивается за счет сэкономленных денежных средств резервного фонда.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## **17. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

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

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания.

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 и уставом Товарищества.

## **18. Прочее**

18.1. Устав вступает в силу со дня его утверждения общим собранием членов ТСЖ и подлежит государственной регистрации в МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу.