



КОПИЯ

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания членов Товарищества
собственников жилья «Бадаева, 8»
от "13" сентября 2010г.


Председатель собрания
А.Н.Боридько


Секретарь собрания
М.А.Захваткина

УСТАВ
товарищества собственников жилья
«Бадаева, 8»
(новая редакция)

Санкт-Петербург
2010 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Бадаева, 8», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Товарищество (ИНН 7811400267) зарегистрировано Межрайонной ИФНС №15 по Санкт-Петербургу 06 марта 2008 года, основной государственный регистрационный номер 1089847091223.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Бадаева, 8».

1.3. Сокращенное официальное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Бадаева, 8».

1.4. Место нахождения Товарищества:

193312, Санкт-Петербург, ул. Бадаева, дом 8, корпус 1, помещение 24-Н.

1.5. Почтовый адрес Товарищества:

193312, Санкт-Петербург, ул. Бадаева, дом 8, корпус 1, помещение 24-Н.

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

193312, Санкт-Петербург, ул. Бадаева, дом 8, корпус 1, помещение 24-Н.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.8. 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.

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.10. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

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

1.12. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в т.ч. по оплате членами Товарищества обязательных платежей; плате за: услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

Товарищество действует от имени, по поручению и за счет собственников помещений в многоквартирном доме представляет их законные интересы в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной, власти, органами местного самоуправления, а также в суде. В договорных отношениях Товарищество выступает на условиях представительства (ст. 182 ГК РФ) в силу полномочия, основанного на указании закона (Жилищного кодекса РФ). Представительство в равной степени: распространяется на всех собственников - как членов, так и не членов Товарищества.

1.13. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по адресам: Санкт-Петербург, ул. Бадаева, дом 8, корпус 1; ул. Бадаева, дом 8, корпус 2; ул. Бадаева, дом 8, корпус 3; ул. Коллонтай, дом 6, корпус 2; ул. Бадаева, дом 6, корпус 1.

2. Цели деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирных домах;
- обеспечение эксплуатации многоквартирных домов: заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирных домов или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирные дома, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирных домах;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах в судебных, государственных и муниципальных органах;
- улучшение условий проживания и повышения уровня безопасности собственников помещений;
- сохранение и приращение общего имущества;
- модернизация общего имущества.

3. Виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь в том случае, если это служит достижению его целей, предусмотренных законодательством РФ и настоящим уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества либо общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

3.2. Товарищество может осуществлять управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в них, производимый штатными сотрудниками Товарищества.

3.3. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений с целью улучшения условий их проживания (консультационные услуги, начисление обязательных платежей собственникам помещений и распечатку счетов-квитанций, первичный прием документов по регистрации граждан и выдачи паспортов; услуги интернет-связи, представительства, косметический ремонт помещений, и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ, направленные на достижение целей, предусмотренных уставом).

4. Членство в Товариществе

4.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

4.3. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

4.4. При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом и уплативших вступительный взнос, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

4.5. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из него, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

4.6. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

4.7. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, действия от имени несовершеннолетних членов Товарищества совершаются с согласия органов опеки и попечительства.

4.8. Если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них их интересов в Товариществе.

Прием в Товарищество новых членов производится правлением (председателем правления) по их заявлению. Исключение из членов Товарищества осуществляется на общем собрании членов Товарищества по представлению правления (председателя правления) Товарищества.

5. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

Обязательные платежи членов Товарищества

5.1. Члену Товарищества принадлежит на праве собственности жилое и (или) нежилое помещение. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

5.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

5.3. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

5.4. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-

гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

5.5. Общее имущество в многоквартирных домах находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

5.6. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5.7. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

5.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т. п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

5.9. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

5.10. Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в т. ч. ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

5.11. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

5.12. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а так же иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

5.13. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать за капитальный ремонт.

5.14. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемых им счетов-квитанций в порядке, установленном правлением Товарищества. Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников помещений осуществляется по поручению таких собственников.

5.15. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

5.16. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственником государственного или муниципального жилищного фонда.

5.17. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.18. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

5.19. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирными домами они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

6. Средства и имущество Товарищества

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- членских взносов;

- вступительных взносов;
- взносов собственников, не являющихся членами Товарищества на совместное управление общим имуществом в многоквартирных домах по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах;
- обязательных платежей (плата за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плата за коммунальные услуги);
- платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
- доходов от предпринимательской деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;
- прочих поступлений.

По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества, самостоятельно набирать для выполнения этих целей необходимый технический персонал;

7.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансово-хозяйственный план), в т. ч. необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные решением общего собрания членов Товарищества цели;

7.1.3. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

7.1.4. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.5. Устанавливать на основе принятой Товариществом сметы доходов и расходов на год 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, включая размер членских взносов для членов Товарищества;

7.1.6. Самостоятельно осуществлять выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

7.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

7.1.8. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также осуществлять расчет расходов на его проведение;

7.1.9. Проверять техническое состояние общего имущества;

7.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить в нее изменения и дополнения в порядке, установленном законодательством РФ;

7.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности;

7.1.12. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

7.1.13. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

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

7.1.15. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвалы, чердаки и др.);

7.1.16. Составлять перечень общего имущества;

7.1.17. Приобретать средства пожаротушения;

7.1.18. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т. п.);

7.1.19. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества;

7.1.20. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товариществом собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к нему выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.2. Товарищество вправе 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.

7.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

7.4. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

- 8.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава; Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
- 8.1.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- 8.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 8.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: набора соответствующего технического персонала, заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирными домами или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирные дома, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- 8.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;
- 8.1.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;
- 8.1.8. Осуществлять начисление обязательных платежей собственникам помещений и распечатку счетов-квитанций, первичный прием документов по регистрации граждан и выдачи паспортов;
- 8.1.9. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 8.1.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;
- 8.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
- 8.1.12. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
- 8.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;
- 8.1.14. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;
- 8.1.15. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;
- 8.1.16. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- 8.1.17. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие)

штатного технического персонала, управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

8.1.18. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

8.1.19. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;

8.1.20. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

8.1.21. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий;

8.1.22. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство Товарищества;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

8.2. Товарищество хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

9. Права членов Товарищества

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

9.1.2. Участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

9.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;

9.1.4. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества через его органы контроля;

9.1.5. Добровольно выйти из состава членов Товарищества;

9.1.6. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

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

9.1.8. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

9.1.9. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

9.1.10. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

10. Обязанности членов Товарищества

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирных домов, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

10.1.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

10.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

10.1.4. Выполнять требования настоящего устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;

10.1.5. Не нарушать права других собственников;

10.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

10.1.7. Своевременно уплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги;

10.1.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих или работающих в его помещении;

10.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

10.1.10. Допускать в помещение должностных лиц и соответствующий технический персонал Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения

аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

- 10.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
- 10.1.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества;
- 10.1.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- 10.1.14. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия для проведения аварийных работ;
- 10.1.15. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;
- 10.1.16. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;
- 10.1.17. Знакомиться с информацией, размещаемой Товариществом в местах общего пользования;
- 10.1.18. Соблюдать иные требования, установленные общим собранием членов Товарищества.

11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

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

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

11.4. Контроль за работой правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

12.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия или в форме заочного голосования (опроса).

12.3. Проведение общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.4. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к его компетенции.

12.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденным общим собранием членов Товарищества, а в случае его отсутствия - в соответствии с порядком проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, предусмотренным Жилищным кодексом РФ.

12.6. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, не менее чем 10 членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

12.7. Организация общего собрания членов Товарищества:

12.7.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, вывешивается правлением Товарищества в местах общего пользования, доступных для всех собственников (у входа в подъезд, на прилифтовых площадках, на досках объявлений).

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по его фактическому месту жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за неуведомление членов Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

12.7.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого оно созывается, дата, место и время проведения, выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. В случае проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования в уведомлении кроме того указывается дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

12.7.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее

имущество в многоквартирных домах, входящих в Товарищество и равно количеству квадратных метров (до десятых или сотых долей) в помещении, собственником которого он является.

12.7.4. Общее количество голосов членов Товарищества равно суммарной общей площади жилых и нежилых помещений, которой владеют члены Товарищества в многоквартирных домах, входящих в Товарищество.

12.7.5. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от:

вида помещений (жилое или нежилое), принадлежащих им в многоквартирных домах, если рассматриваются специфические для вида помещений вопросы;
конкретного многоквартирного дома, если рассматриваемые вопросы касаются только членов Товарищества этого дома.

12.7.6. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной председателем правления Товарищества.

12.7.7. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% от общего числа голосов.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место его проведения. Новое собрание можно проводить в форме заочного голосования.

12.7.8. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия указанных лиц собрание ведет председатель, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 12.10 настоящего Устава.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе тех, кто не принял участия в голосовании, независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

12.8. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

12.8.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

12.8.2. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

12.8.3. Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

12.8.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

12.8.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

12.8.6. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирных домах;

12.8.7. Принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирных домах;

12.8.8. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирных домах;

12.8.9. Внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;

12.8.10. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

12.8.11. Передача управляющей организации или управляющему части полномочий по управлению многоквартирными домами;

12.8.12. Избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

12.8.13. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;

12.8.14. Установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

12.8.15. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;

12.8.16. Утверждение годового плана финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и отчета о его выполнении;

12.8.17. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

12.8.18. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда;

12.8.19. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;

- 12.8.20. Исключение из членов Товарищества;
- 12.8.21. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в т. ч. ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;
- 12.8.22. Утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ей сведений об ознакомлении правлением Товарищества с данным заключением;
- 12.8.23. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.
- 12.9. Общее собрание также может решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
- 12.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 12.8.1-12.8.8 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем 2/3 от общего числа голосов членов Товарищества.
- 12.11. Члены Товарищества могут голосовать посредством заочного голосования в письменной форме или по группам членов Товарищества в зависимости от вида принадлежащих им помещений (жилое или нежилое) или по отдельным многоквартирным домам, если рассматриваемые вопросы касаются только членов Товарищества отдельных домов.
- 12.12. Члены Товарищества на общем собрании могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

13. Правление Товарищества

13.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества их общим собранием на 2 года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

13.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества.

В состав правления Товарищества не могут входить супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги) членов правления Товарищества.

13.3. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления.

13.4. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества

13.5. В обязанности правления Товарищества входят:

- 13.5.1. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;
- 13.5.2. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;
- 13.5.3. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;
- 13.5.4. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансово-хозяйственной деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;
- 13.5.5. Управление многоквартирными домами или заключение договора на управление ими;
- 13.5.6. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- 13.5.7. Прием в Товарищество новых членов;
- 13.5.8. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирных домов;
- 13.5.9. Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных и прочих услуг;
- 13.5.10. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 13.5.11. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 13.5.12. Заключение трудового договора с председателем правления Товарищества;
- 13.5.13. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- 13.5.14. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- 13.5.15. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 13.5.16. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 13.5.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- 13.5.18. Рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;
- 13.5.19. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, расчет их стоимости;

13.5.20. Расчет размеров платы за жилое помещение взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

13.5.21. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

13.5.22. Осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

13.5.23. Осуществление по поручению собственников помещений начислений, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

13.5.24. Осуществление проверки технического состояния общего имущества;

13.5.25. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

13.5.26. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

13.6. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

13.7. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решение правления признается правомочным, если принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом.

13.8. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на 2 года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

14.2. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат одобрению правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества, правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

14.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

14.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более 2 лет.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

15.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги).

15.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, избирает из своего состава председателя. При выборе председателя ревизионной комиссии или ревизора следует отдавать предпочтение лицам, имеющим экономическое или бухгалтерское образование.

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проверяет исполнение сметы расходов Товарищества и правильность начисления всех членских взносов, обязательных и иных платежей;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

15.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

15.7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

15.7.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок,

состояние имущества Товарищества;

15.7.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов правления Товарищества;

15.7.3. Представлять отчет о результатах ревизии на общем собрании членов Товарищества с рекомендациями об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общем собрании членов Товарищества только после ознакомления с ним правления Товарищества;

15.7.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

15.7.5. Контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

15.8. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

16. Ведение делопроизводства в Товариществе

16.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь такого собрания, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.2. В случае принятия решения о поименном голосовании постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

16.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме и подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизор) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

17. Прекращение деятельности Товарищества

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

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

17.3. Товарищество ликвидируется:

17.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

в настоящем документе
прошито
12(двенадцать) листов



Межрайонная ИФНС
России № 15 по Санкт-Петербургу
КОПИЯ
с документа, хранящегося в
регистрационном деле
ВЕРНА
Дата выдачи копии
23 СЕН 2010
Заместитель начальника отдела
инспекции



прошито и пронумеровано
12 листов