

DAB2D11A50076B84ABF29DA65FAE90B9



УТВЕРЖДЕН  
Решением Общего собрания  
членов ТСЖ «Верность»  
Протокол № 12 от 30.04.2010 г.



Председатель собрания:  
В.В. Добрынин

**УСТАВ**  
**товарищества собственников жилья**  
**«ВЕРНОСТЬ»**  
**(новая редакция)**

Межрайонная ИФНС России № 15  
по Санкт-Петербургу  
Копия изготовлена с устава  
юридического лица  
ОГРН 1027802505862  
представленного при внесении в ЕГРЮЛ  
записи от 10.02.2011 38  
ГРН 247847360882

г. Санкт-Петербург  
2010 г.

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «ВЕРНОСТЬ» (далее - Товарищество) зарегистрировано Решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга от 20.01. 2000 г. за № 103459/179173, ОГРН 1027802505862 присвоен ИМНС по Калининскому району Санкт-Петербурга свидетельство серия 78 № 0171786 от 02.02. 2000 г., ИНН 7804138121.

1.2. Наименование Товарищества:

- полное: Товарищество собственников жилья «ВЕРНОСТЬ»
- сокращенное: ТСЖ «ВЕРНОСТЬ»

1.3. Местонахождение Товарищества: 195220 г. Санкт-Петербург, ул. Верности, д.7, корп.2.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, действующей в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений так же с законодательными актами РФ, субъектов РФ и Уставом Товарищества.

Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность для достижения целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, представлять общие интересы своих членов в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, быть истцом и ответчиком в суде, иметь самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.7. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены не отвечают по обязательствам Товарищества.

Товарищество не отвечает по обязательствам государства и его органов. Государство и его органы не отвечают по обязательствам Товарищества. Государство, являясь собственником помещений в многоквартирном доме, несет бремя содержания своей доли собственности наравне с прочими собственниками.

1.8. Товарищество вправе выступать учредителем и соучредителем юридических лиц, в том числе ассоциаций и союзов товариществ собственников жилья.

## **2. Цель и предмет деятельности товарищества**

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

- реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- содержания, сохранения и приращения общего имущества;

- распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию;

- технического обслуживания и ремонта общего имущества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

2.2.1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в установленных законом пределах;

2.2.2. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

2.2.3. Организация обеспечения собственников коммунальными и иными услугами и их оплаты соответствующим поставщикам коммунальных и иных услуг;

2.2.4. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, арендаторами и иными пользователями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

2.2.5. Исполнение роли заказчика на работы по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации общего имущества собственников;

2.2.6. Обеспечение исполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

2.2.7. Взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;

2.2.8. Защита и представление охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, возникающим из членства в Товариществе);

2.2.9. Представление общих интересов собственников в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

2.2.10. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

2.2.11. Проведение мероприятий по благоустройству объектов общего пользования (в том числе домово́й и придомово́й территории);

2.2.12. Оказание платных коммунальных и иных услуг собственникам и иным физическим и юридическим лицам;

2.3. Товарищество осуществляет права и несет обязанности в соответствии с предметом и целями деятельности.

2.4. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность в соответствии с разделом 5 настоящего Устава и действующим законодательством.

### **3. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

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

3.2. Собственники 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.

3.3. Собственники владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.

3.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений на помещения в многоквартирном доме.

3.5. Отдельные объекты общего имущества 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, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания более одного собственника, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

3.6. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах. Доля участия каждого собственника пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади.

3.7. Порядок определения и изменения долей собственников в недвижимом имуществе устанавливается в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества в порядке, установленном Общим собранием членов Товарищества.

3.8. Собственники несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества, других общих расходов Товарищества пропорционально доле собственника.

3.9. Обязанность нести расходы, связанные с управлением, содержанием и эксплуатацией многоквартирного дома лежит в равной мере на всех собственниках, в том числе и на вступивших в члены Товарищества. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для

освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего долевого имущества в многоквартирном доме.

3.10. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом (органом), требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

3.11. По решению общего собрания собственников в многоквартирном доме нежилые помещения - объекты общей долевой собственности могут быть переданы в пользование собственникам помещений данного дома или третьим лицам с обязательным заключением соответствующего договора. Данный договор должен в полной мере определять обязанности пользователя помещения в части соблюдения противопожарных, технических и санитарных правил пользования помещениями, а так же ответственность за их несоблюдение.

3.12. Собственник помещения обязан обеспечивать доступ к элементам общего имущества, находящимся внутри принадлежащего ему помещения.

3.13. Правление Товарищества обязано заблаговременно уведомить собственника помещения о необходимости обеспечить доступ к элементам общего имущества с целью проведения:

- технического осмотра;
- профилактического ремонта;
- исправления повреждений;
- капитального ремонта, замены оборудования;
- устранения угрозы аварии.

Дата и время проведения мероприятия согласовываются Правлением с собственником помещения или его представителем.

3.14. В чрезвычайных ситуациях (пожар, разрыв отопительной системы, протечки холодной или горячей воды), создающих угрозу повреждения или уничтожения общего имущества или имущества других собственников доступ в помещения осуществляется немедленно.

3.15. В случае осуществления доступа в отсутствие собственника, его представителя или пользователя помещения путем повреждения двери и запорных устройств, оконных рам и стекол составляется Акт «О вскрытии помещения». Доступ производится в присутствии следующих лиц: члена Правления Товарищества, сотрудника территориального органа внутренних дел и не менее двух совершеннолетних лиц из числа проживающих в данном доме. Акт составляется в двух экземплярах – один вручается собственнику под расписку, а второй хранится в Правлении. В Акте указываются: время, место, причины вскрытия, фамилии, имена, отчества и адреса проживания (для сотрудника ОВД – номер удостоверения, должность), действия указанных лиц с момента вскрытия до момента опечатывания помещения. В составленный Акт вносятся все заявления и замечания, поступившие от присутствующих, после чего подписывается ими.

3.16. Вскрытое помещение, после устранения угрозы или ликвидации аварии, опечатывается в присутствии лиц, подписавших Акт. Правление Товарищества обязано принять все необходимые меры по обеспечению сохранности имущества собственника вскрытого помещения до прибытия последнего.

3.17. Ущерб, причиненный общему имуществу и (или) имуществу других собственников, возникший по вине собственника в результате совершения им умышленного (либо по неосторожности) преступления, не обеспечения (в виде противодействия или уклонения) доступа к элементам общего имущества, расположенного внутри помещения при возникновении аварийных ситуаций, бездействия собственника, повлекшего повреждение или утрату общего имущества, возмещается им в добровольном порядке, либо на основании решения суда с учетом соответствующих издержек.

3.18. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги вносятся ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.19. Члены Товарищества и иные собственники, несвоевременно и не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Товариществу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.20. Правление Товарищества на основании письменного заявления собственника жилья о причинах возникновения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг вправе освободить последнего полностью или частично от уплаты пени, указанных в п.3.19 настоящего Устава.

3.21. Задолженность собственника жилья по оплате жилого помещения и коммунальных услуг при отказе от ее добровольного погашения (уклонении) может быть взыскана в судебном порядке с учетом пени за весь срок задолженности.

#### **4. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие собственников в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества**

4.1. Средства товарищества состоят из:

4.1.1. Вступительных взносов членов Товарищества;

4.1.2. Обязательных целевых платежей собственников;

4.1.3. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

4.1.4. Платежей собственников, арендаторов, пользователей жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, и предоставляемые коммунальные услуги;

4.1.5. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4.1.6. Прочих поступлений.

4.2. По решению Общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

4.3. По решению Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется Общим собранием Товарищества.

4.4. По решению Общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные в Уставе.

4.5. Начисления и сборы с собственников на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить только при условии утверждения их Общим собранием.

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

## **5. Хозяйственная деятельность товарищества**

5.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению этих целей в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

5.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

5.2.1. Управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме, предоставление жилищных и коммунальных услуг, согласно заключенным договорам с ведомствами и организациями.

5.2.2. Обеспечение коммунальными услугами, а так же работами и услугами, связанными с обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

5. 2. 3. Эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

5. 2. 4. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

5.2.5. Сдача в аренду, внаем недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома;

5.2.6. Предоставление в пользование мест для размещения наружной рекламы;

5.2.7. Организация и эксплуатация стоянок автотранспорта;

5.2.8. Приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав;

5.2.9. Участие в хозяйственных обществах или в товариществах в качестве вкладчика;

5.2.10. Сбор платежей с собственников помещений за выполненные работы и предоставленные услуги.

5.2.11. Другие виды хозяйственной деятельности, предусмотренные Уставом Товарищества и разрешенные законодательством РФ.

5.3. Если осуществление тех или иных видов работ и услуг требует получения специального разрешения (лицензии), то они выполняются после получения в установленном порядке соответствующей разрешительной документации или в указанный в ней срок и прекращаются по истечении срока ее действия, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

5.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом и действующим законодательством РФ.

5.5. 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.

## **6. Членство в товариществе**

6.1. Членами Товарищества являются собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме и которые выразили свое волеизъявление путем подачи письменного заявления о вступлении в Товарищество.

6.1.1. Заявление о приеме собственника рассматривается на Правлении ТСЖ и выносится на решение общего собрания ТСЖ.

6.1.2. В случае неоднократного (более двух раз) нарушения собственником помещения своих обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом, либо совершения действий противоречащих целям и задачам Товарищества, собственнику помещения может быть отказано в приеме в члены Товарищества на основании решения Общего собрания.

6.2. В случае если жилое и нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе путем оформления доверенности, оформленной в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально.

6.3. Собственники, изъявившие желание вступить в члены Товарищества, принимаются на основании личного заявления. В случае если помещение приобретено в общую долевую собственность, заявление о вступлении в члены Товарищества подается всеми совершеннолетними участниками общей собственности на помещение. Исключение из членов Товарищества производится на основании письменного заявления, а так же по основаниям, предусмотренным п. 6. 7. Устава.



6.4. Интересы несовершеннолетних собственников помещения представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законом порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних собственников помещения производится с согласия органов опеки и попечительства.

6.5. Собственник помещения в многоквартирном доме, не являющийся членом Товарищества, оформляет с Товариществом договор о соблюдении правил пользования помещением, содержания общего имущества, своевременной оплате за обслуживание своего помещения и дома в целом, ремонт (в том числе капитальный) дома и его инженерного и иного оборудования в размере и сроки, определяемые Товариществом.

6.6. Не оформление в письменной форме собственником договора с Товариществом на обслуживание, эксплуатацию и содержание его помещения и общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и иные услуги, предоставляемые Товариществом, не освобождает собственника от оплаты оказываемых ему услуг.

6.7. С момента прекращения права собственности на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством членство в Товариществе прекращается.

6.8. При реорганизации юридического лица - члена товарищества, либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов Товарищества при наличии соответствующего волеизъявления с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном доме обязаны:

6.8.1. Сдать в Правление в 10-дневный срок следующие документы:

- а) копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;
- б) список лиц, которым новый собственник предоставляет право пользования помещением на постоянной основе или временно (с указанием срока). Юридическое лицо указывает своего представителя;
- в) при необходимости Правление вправе потребовать и иные документы.

6.8.2. Оформить на свое имя все договоры, заключенные предыдущим собственником с Товариществом и не подлежащие расторжению по основаниям, предусмотренным положениями договоров или Уставом.

6.9. Выбывающему собственнику не возвращаются внесенные им платежи и взносы. Все имеющиеся задолженности члена Товарищества перед Товариществом должны быть погашены выбывающим собственником.

6.10. Член Товарищества систематически (более двух раз) не выполнивший или ненадлежащим образом выполнивший свои обязанности, предусмотренные настоящим Уставом, либо совершивший действия противоречащие целям и задачам Товарищества, может быть исключен из членов Товарищества на основании решения Общего собрания.

## 7. Права и обязанности Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. Распоряжаться средствами Товарищества в объеме и порядке, определенном, настоящим Уставом и решениями Общего собрания;

7.1.2. Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме;

7.1.3. Совершать имущественные сделки на основаниях, условиях и в порядке, предусмотренных Уставом, в том числе продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, сдавать в аренду и передавать по договору найма организациям и гражданам отдельные объекты общей собственности;

7.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам;

7.1.5. Привлекать на договорной основе предприятия, учреждения и организации, а также граждан для выполнения работ и услуг;

7.1.6. Получать и использовать кредиты, ссуды, компенсации (дотации, субсидии) на основаниях, условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и Уставом;

7.1.7. Списывать с баланса изношенное или морально устаревшее имущество;

7.1.8. В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего долевого имущества в многоквартирном доме, осуществлять реконструкцию объектов, входящих в состав многоквартирного дома в соответствии с Уставом и действующим законодательством;

7.1.9. Выступать учредителем или соучредителем юридических лиц, в том числе осуществляющих ремонт, эксплуатацию и обслуживание недвижимости в жилищной сфере;

7.1.10. Осуществлять страхование имущества и объектов общей собственности в соответствии с учредительными документами и решениями общего собрания;

7.1.11. Привлекать на договорной основе управляющего (физическое или юридическое лицо) для организации обслуживания и ремонта жилого дома и придомовой территории, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию и ремонту недвижимого имущества;

7.1.12. Получать в установленном порядке земельные участки для нового строительства объектов жилищной сферы и ее обеспечения;

7.1.13. Осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

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

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

7.1.16. Осуществлять иную деятельность, отвечающую целям и задачам Товарищества.

7.2. В случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе предъявить 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, - с момента, когда платеж должен быть произведен. В случае неудовлетворения требования, Товарищество вправе обратиться в суд за защитой прав и законных интересов, насчитав при этом пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.3. Товарищество обязано:

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

7.3.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

7.3.3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

7.3.4. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего долевого имущества;

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

7.3.6. Обеспечивать сбор и сохранность документов, подлежащих обязательной сдаче в Правление членами Товарищества;

7.3.7. Предоставлять своим членам информацию о деятельности Товарищества;

7.3.8. Выдавать справку о состоянии лицевого счета (по требованию члена Товарищества или иного собственника бесплатно в письменном виде, заверенную печатью Товарищества);

7.3.9. Обеспечить преимущественное право своих членов на пользование объектами общей долевой собственности, а также на первоочередное получение предоставляемых Товариществом услуг;

7.3.10. Своевременно вносить записи в лицевые счета;

7.3.11. Вести бухгалтерский учет и предоставлять отчетность в соответствии с требованиями действующего законодательства;

7.3.12. Расходовать средства фондов, предусмотренных Уставом в соответствии с их назначением;

7.3.13. Проводить техническую инвентаризацию жилого дома;

7.3.14. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) общего долевого имущества. Заключать договоры с организациями и гражданами, производить своевременную оплату их услуг;

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

## **8. Права членов Товарищества**

8.1. Член товарищества имеет право:

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

8.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя (при наличии доверенности, заверенной нотариально или Председателем Правления Товарищества) в порядке, предусмотренном Уставом;

8.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

8.1.4. Вносить предложения по вопросам, относящимся к сфере деятельности органов управления и контроля Товарищества, а также должностных лиц;

8.1.5. Один раз в год по требованию получать информацию о деятельности Товарищества и состоянии лицевого счета;

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

8.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;

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

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

8.1.10. Обжаловать в установленном законом порядке действия выборных органов ТСЖ.

8.1.11. Предъявлять претензии организациям и предприятиям по качеству и объемам, предоставляемых ими работ и услуг, а в случае не достижения договоренности – обращаться с исковыми требованиями в суд.

8.1.12. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества обладают всеми правами, указанными в п.8.1.1 – 8.1.11, за исключением п.8.1.2., 8.1.3.

## **9. Обязанности членов Товарищества**

9.1. Члены Товарищества обязаны:

9.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

9.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания жилых домов и придомовой территории;

9.1.3. Принимать участие в расходах и осуществлять уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества;

9.1.4. Своевременно производить оплату коммунальных и иных услуг, нести ответственность за своевременность и полноту оплаты услуг арендаторами и иными пользователями;

9.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;

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

9.1.7. Предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей долевой собственности;

9.1.8. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям и техническому оборудованию жилого и 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. Убытки, причиненные в результате необеспечения доступа в установленных законом, договором или настоящим Уставом случаях к техническому оборудованию, в помещение, возмещает собственник соответствующего помещения.

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

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

9.1.11. При производстве перепланировки жилого помещения оформить всю необходимую разрешительную и проектную документацию в соответствующих организациях и учреждениях,

копии данной документации представить в Правление Товарищества. Несоблюдение установленного порядка перепланировки жилых помещений влечет за собой возникновение ответственности, предусмотренной Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации.

9.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

9.2. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

9.3. Члены Товарищества также обязаны уплатить вступительный взнос в размере, определяемом Общим собранием членом Товарищества.

9.4. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

1 данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

2 сведения о залоге помещений;

3 сведения о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

4 сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирает произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

9.5. Член Товарищества обязан в течение 10 дней поставить в известность Правление о смене собственника помещения в связи с актами дарения, наследования, продажи, мены, а также о сдаче в наем или аренду помещения.

9.6. Член Товарищества, предоставивший право пользования (по договору найма, аренды) принадлежащим ему помещением иным лицам, обязан:

9.6.1. Включить в условия договора передачи в пользование обязанность пользователя соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания объектов общего пользования Товарищества, включая придомовую территорию, иные правила пользования, установленные решениями Общего собрания и Правления, и предусмотреть возможность его расторжения в случае грубых или систематических нарушений пользователем указанных правил;

9.6.2. В течение 10 дней сообщить Правлению Товарищества сведения: о фамилии, имени, отчестве либо наименовании пользователя (с указанием, его местонахождения), о сроках действия договора, о характере использования помещения, о круге лиц, получивших право пользования помещением, а также иные сведения по требованию Правления;

9.6.3. Нести ответственность за соблюдение пользователем помещения вышеуказанных правил и причиненный многоквартирному дому ущерб пользователем помещения.

9.7. Член Товарищества обязан в течение одного месяца сообщать Правлению об изменении фамилии, имени, отчества, номера и серии паспорта, а юридическое лицо – своих реквизитов.

9.8. Член Товарищества обязан выполнять иные обязательства, вытекающие из законодательства, Устава, решений Общего собрания Товарищества и Правления Товарищества.

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

10.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление товарищества.

10.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

10.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

## **11. Общее собрание членов Товарищества**

11.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом.

11.2. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно не позднее чем через 120 дней после окончания финансового года. Финансовым годом для Товарищества признается период с 01 января по 31 декабря календарного года.

11.3. По решению Правления вместо созыва Общего собрания членов Товарищества может проводиться заочное голосование в форме письменного опроса всех членов Товарищества. В этом случае членам Товарищества рассылается опросный лист, содержащий: фамилию, имя, отчество члена Товарищества, однозначную формулировку вопроса, предлагаемые варианты ответа, дату рассылки опросного листа и дату ответа члена Товарищества. Опросный лист считается действительным, если срок между датами рассылки и ответа, не превышает 30 суток.

11.4. Информация о проведении общего собрания доводится до сведения членов Товарищества путем вывешивания объявлений на доске объявлений не позднее, чем за 5 дней до даты проведения собрания.

11.4.1. В объявлении о проведении Общего собрания указывается:

1. по чьей инициативе созывается Общее собрание;
2. форма проведения собрания (собрание или заочное голосование);
3. дата, место и время проведения собрания, а в случае заочного голосования – дата окончания приема решений по вопросам, поставленным на голосование, место, куда должны передаваться такие решения;
4. повестка дня собрания;

11.4.2. Повестка дня не может быть изменена после вывешивания объявления. Дополнения к повестке дня Общего собрания так же не могут быть внесены в ходе Общего собрания членов Товарищества.

11.5. Помимо Ежегодного Общего собрания могут проводиться Внеочередные Общие собрания членов Товарищества, созываемые по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих в сумме не менее одной десятой голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

11.5.1. В обязательном порядке внеочередное Общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе любого члена Правления в случае отсутствия Председателя Правления более трех месяцев или в случаях, когда в результате выбытия членов Правления либо ревизионной комиссии из их состава, эти органы лишаются возможности принимать решения в установленном Уставом порядке;

11.5.2. В требовании о созыве внеочередного Общего собрания членов Товарищества должна быть сформулирована повестка дня.

11.6. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании членов Товарищества с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество, а именно в процентном отношении.

11.7. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании члены Товарищества или их представители, кроме случаев, предусмотренных пунктом 11.12. настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения Общего собрания.

Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

11.8. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом.

11.9. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов Правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не присутствовали на собрании независимо от причины.

11.10. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

11.10.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

11.10.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

11.10.3. Избрание Правления, Ревизионной комиссии Товарищества, их переизбрание и освобождение от полномочий;

11.10.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;



11.10.5. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

11.10.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

11.10.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

11.10.9. Рассмотрение жалоб на действия членов Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

11.10.10. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;

11.10.11. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

11.10.12. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.11. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

11.12. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 11.10.2., 11.10.6., 11.10.7., 11.10.11. решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

## **12. Правление товарищества**

12.1. 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.

12.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если членом Товарищества является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

12.3. Члены Правления избираются Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной, либо в устной форме. Количественный состав Правления определяется решением Общего собрания членов Товарищества.

12.4. Председатель Правления избирается членами Правления.

12.5. На заседании Правления каждый член Правления при голосовании по любым вопросам, рассматриваемым Правлением, обладает одним голосом, независимо от обязанностей, возложенных на него. Решения Правления оформляются протоколом, подписываемым Председателем Правления и секретарем заседания Правления.

12.6. В компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

12.6.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства, требований Устава Товарищества и решений Общего собрания Товарищества;

12.6.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов, прием от членов Товарищества установленных платежей и сборов, принятие мер по их взысканию при не внесении в установленный срок;

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

12.6.4. Использование средств Товарищества в соответствии с принятым бюджетом;

12.6.5. Заключение договоров от имени Товарищества, в том числе на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

12.6.6. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

12.6.7. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

12.6.8. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

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

12.6.10. Созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества, подготовка для внесения на Общее собрание материалов по вопросам, входящим в компетенцию Правления и Общего собрания членов Товарищества;

12.6.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью;

12.6.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

12.7. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

12.8. Заседание Правления проводится в сроки, установленные Правлением не реже одного раза в месяц.

12.9. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 5 дней после проведения собрания.

12.10. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем с уведомлением за три дня до их проведения, путем устного оповещения членов Правлением.

12.11. Решение Правления считается принятым, если за него проголосовало большинство присутствующих. При равенстве голосов - голос Председателя правления считается решающим.

12.12. Член Правления имеет право:

12.12.1. Требовать на заседании Правления от Председателя правления информацию о результатах его деятельности по выполнению решений Правления, реализации бюджета и иных решений общего собрания;

12.12.2. Получать доступ к необходимой информации о деятельности Товарищества;

12.12.3. Осуществлять иную деятельность, предусмотренную Уставом, действующими положениями и решениями Общего собрания.

12.13. В случае если по истечении срока полномочий членов Правления Общее собрание не было созвано по объективным причинам, либо было созвано и не являлось правомочным (отсутствие кворума), члены Правления временно исполняют свои обязанности до устранения причин невозможности проведения Общего собрания членов Товарищества. Уклонение Правления от проведения Общего собрания членов Товарищества с целью продления полномочий не допускается.

### **13. Председатель правления**

13.1. Председатель Правления избирается на срок не более чем два года.

13.2. Председатель правления:

13.2.1. Действует от имени Товарищества;

13.2.2. Руководит текущей деятельностью Товарищества;

13.2.3. Организует работу Правления Товарищества;

13.2.4. Обеспечивает выполнение решений Правления;

13.2.5. Имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;

13.2.6. Подписывает от имени Товарищества платежные документы;

13.2.7. Подписывает от имени товарищества документы, связанные с возникновением, изменением и расторжением трудовых правоотношений.

13.2.8. Осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений Общего собрания, Правления Товарищества в соответствии с их компетенцией;

13.2.9. Представляет Товарищество перед третьими лицами в пределах своих полномочий и в соответствии с Уставом;

13.2.10. Председательствует на заседаниях Правления и Общих собраний.

13.3. Переизбрание Председателя правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества.

### **14. Ревизионная комиссия**

14.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание избирает ревизионную комиссию.

14.2. Ревизионная комиссия избирается из числа членов Товарищества Общим собранием на срок не более чем два года.

14.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества и их представители.

14.4. Ревизионная комиссия:

14.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

14.4.2. Сообщает Общему собранию членов Товарищества и Правлению обо всех выявленных нарушениях в финансовой и хозяйственной деятельности Товарищества;

14.4.3. Представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по бюджету, годовому отчету, размерам обязательных платежей и взносов;

14.4.4. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

14.4.5. Созывает Общее собрание членов Товарищества в случае выявления существенных нарушений в деятельности Председателя и Правления.

14.5. Ревизионная комиссия вправе принимать решения о проведении внеплановых ревизий, привлекать независимых экспертов для проверки деятельности Товарищества.

14.6. Ревизионная комиссия обязана провести внеплановую ревизию по письменному запросу членов Товарищества, обладающих в сумме не менее чем одной десятой всех голосов членов Товарищества.

14.7. Член ревизионной комиссии имеет право получать доступ к любой необходимой информации о хозяйственной деятельности Товарищества.

14.8. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя.

14.9. Результаты проверок Ревизионная комиссия готовит в письменной форме в виде Заключения. Заключение подписывается всеми членами Ревизионной комиссии. В случае несогласия с отдельными пунктами Заключения, член комиссии представляет свои Замечания по каждому из этих пунктов и подписывает их. Данные Замечания являются неотъемлемой частью Заключения.

## **15. Документация, учет и отчетность.**

15.1. Товарищество обязано вести бухгалтерский учет, представлять финансовую и другую отчетность в налоговые и иные контролирующие органы в порядке, установленном законодательством.

15.2. Товарищество обязано обеспечить хранение в установленных законодательством порядке и сроках следующие финансовые и иные документы:

- Устав Товарищества, изменения и дополнения к нему, иные локальные акты, регламентирующие деятельность Товарищества;
- технический паспорт дома;
- свидетельства о государственной регистрации и постановке на учет Товарищества в государственных органах и учреждениях;
- документы бухгалтерского учета и отчетности;
- протоколы Общих собраний, заседаний Правления, Ревизионной комиссии;
- Заключения Ревизионной комиссии;
- документы, связанные с установлением, изменением и прекращением трудовых отношений (трудовые договоры, личные карточки формы Т-2, приказы и т.д.)

- иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## **16. Реорганизация и ликвидация товарищества**

16.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

16.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе в результате приобретения одним лицом в собственность всех помещений многоквартирного дома или по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

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

16.4. Товарищество считается ликвидированным с момента внесения записи об этом в государственный реестр юридических лиц.

16.5. Имущество, полученное Товариществом в пользование либо управление, возвращается владельцам в натуральном виде с учетом нормального износа.

16.6. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящиеся в собственности Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества с учетом их доли участия.

Пронумеровано, прошито  
и скреплено печатью

21 (двадцать) листов  
Один

И.о. начальника отдела Межрайонной  
ИФНС России № 16 по Санкт-Петербургу  
А.А. Михайлова

