

**УТВЕРЖДЕН**  
Общим собранием  
Членов Товарищества собственников жилья  
«Тореза 112»

Протокол № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 года

**УСТАВ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«Тореза 112»**  
**(новая редакция)**

**Санкт-Петербург**  
**2013**

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Тореза 112», именуемое в дальнейшем Товарищество создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

Товарищество зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Выборгскому району Санкт-Петербурга 09.09.2002г. за основным государственным регистрационным номером 1027801530866.

Настоящая новая редакция Устава Товарищества утверждена Общим собранием членов Товарищества (Протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» декабря 2013 года).

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Тореза 112».

Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Тореза 112».

1.3. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, 194214, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 112, корп. 1.

1.4. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, 194214, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 112, корп. 1 (далее многоквартирный дом) и общее имущество собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

## **2. Правовой статус товарищества.**

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

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

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

2.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

## **3. Цели и виды деятельности товарищества.**

3.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечения и реализации прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, реконструкции помещений.
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и разделом 5 настоящего устава;
- представление общих интересов членов Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов Товарищества;
- осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей Товарищества.

3.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- Управление эксплуатацией жилого фонда многоквартирного дома;
- Управление эксплуатацией нежилого фонда многоквартирного дома;
- Выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом, в том числе:

- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме

Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в резервный и специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

## **4. Права и обязанности Товарищества.**

### **4.1. Права Товарищества:**

4.1.1. В соответствии с п. 2 ст. 161 Жилищного Кодекса собственники в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, 194214, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 112, корп. 1, избрали способ управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников жилья. В соответствии с этим, для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме Товарищество вправе заключать в соответствии с законодательством договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иные необходимые договоры;

4.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и настоящим Уставом цели Товарищества;

4.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

4.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

4.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

4.1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

4.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.3. 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;

4.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

4.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.3. Реализация прав Товарищества, определенных пунктами 4.2.1. – 4.2.5. осуществляется Товариществом при условии, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

#### **4.5. Товарищество обязано:**

4.5.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

4.5.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом;

4.5.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4.5.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4.5.5. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

4.5.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

4.5.7. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

4.5.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.5.9. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор).

4.5.10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, (региональный государственный жилищный надзор), в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

## **5. Средства и имущество Товарищества.**

5.1. Средства товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей;
- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;

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

- прочих поступлений.

5.2. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы резервные и специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств использовать на содержание многоквартирного дома, в том числе на текущий ремонт.

5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением товарищества.

## **6. Общее имущество в многоквартирном доме.**

6.1. К общему имуществу в многоквартирном доме относится

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

6.2. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом и гражданским законодательством.

6.3. Доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

6.3.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику.

6.3.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

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

6.3.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членом Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, 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.

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

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

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

6.3.9. В соответствии с п.1 ст. 247 ГК РФ, порча и незаконное использование общего имущества многоквартирного дома влечет привлечение к административной и гражданско-правовой ответственности.

6.3.10. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

6.4. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.5. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника

## **7. Членство в товариществе.**

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе. Членство в товариществе возникает у всех собственников. Иные собственники, выразившие в письменном виде волеизъявление вступить в члены Товарищества, принимаются в члены Товарищества Правлением В случае, если помещение приобретено в общую долевую собственность, заявление о вступлении в члены Товарищества подается всеми собственниками.

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

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

7.5. Членство в товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору, и все иные случаи изменения собственника помещения, новые собственники входят в состав членов Товарищества, при наличии соответствующего волеизъявления, с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном жилом доме и обязаны:

- сдать в Правление в 10-дневный срок следующие документы:

а) копию документа, подтверждающего право собственности на помещение, а при наличии и акт приемки-передачи помещения;

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,

- ознакомиться с Уставом Товарищества, а также соблюдать содержащиеся в нем требования, нести иные обязанности члена Товарищества;

- переоформить на свое имя все договоры, заключенные предыдущим собственником с Товариществом и не подлежащие расторжению по основаниям, предусмотренным положениями Устава и договоров.

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

7.8. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества – члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

7.9. Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения для ведения Реестра членов товарищества собственников жилья (реестр должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме) и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

7.10. 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.



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

7.12. В случае невыполнения собственником условий, определенных пунктом 7.10., 7.11. настоящего устава, Правление Товарищества обязано принять меры принудительного взыскания в соответствии с действующим законодательством понесенных Товариществом затрат с владельца помещения.

## **8. Реестр членов Товарищества.**

8.1. Товарищество обязано вести Реестр членов Товарищества.

8.2. Реестр членов Товарищества должен содержать:

- сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества;
- сведения, позволяющие осуществлять связь членами товарищества
- сведения о размерах принадлежащих членам товарищества долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.3. Копия Реестра членов Товарищества ежегодно в течение первого квартала текущего года направляется направлять в органы исполнительной власти Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Член Товарищества обязан предоставить Правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 8.2. настоящего Устава, и своевременно информировать Правление товарищества об их изменении.

## **9. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.**

9.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

9.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9.3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения;

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

6) документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

9.4. Член товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя (при наличии доверенности, заверенной нотариально или Председателем Правления Товарищества) в порядке, предусмотренном ГК РФ, а так же Уставом;

- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- вносить предложения по вопросам, относящимся к сфере деятельности органов управления и контроля Товарищества, а также должностных лиц;

- по требованию получать информацию о деятельности Товарищества и состоянии лицевого счета;

- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке (ст. ст. 606, 671-688 ГК РФ, ст. ст. 60-91 ЖК РФ);

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом.

## **10. Обязанности членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.**

10.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

10.1.1. выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества, общего собрания собственников помещений и собрания правления товарищества;

10.1.2. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания жилых домов и придомовой территории;

10.1.3. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества;

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

10.1.5. содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;

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

10.1.7. предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

10.1.8. в случае причинения ущерба общему имуществу членов Товарищества, объектам общей собственности членов Товарищества – возместить нанесенный ущерб;

10.1.9. обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу. Убытки, причиненные в результате не обеспечения доступа в установленных законом, договором или настоящим Уставом случаях к техническому оборудованию, в помещении возмещает собственник соответствующего помещения. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей (обслуживающей) организации, сотрудников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

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

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

10.1.12. обязаны предоставить правлению Товарищества достоверные сведения о собственниках для ведения реестра членов Товарищества, собственников жилья и своевременно информировать правление товарищества об их изменении;

10.1.13. обязаны своевременно предоставить Правлению сведения об изменении количества зарегистрированных лиц, а так же своевременно сообщать сведения о фактической численности проживающих лиц (в случае проживания лиц, незарегистрированных в установленном законом порядке);

10.1.14. обязаны производить через расчетный счет Товарищества оплату жилищно-коммунальных услуг, а так же установленных законом налогов на недвижимое имущество и иных платежей, связанных с эксплуатацией и обслуживанием многоквартирного дома;

10.1.15. нести обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом.

## **11. Органы управления 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 деятельностью товарищества осуществляется Правлением товарищества.

11.4. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

## **12. Общее собрание членов Товарищества.**

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

12.2. К **исключительной** компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов – решение по данному вопросу повестки дня принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов Товарищества;

3) избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

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

10) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

11) утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия Правления товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;

13) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, настоящим Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

15) другие вопросы, предусмотренные законодательством РФ

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

12.3. Общие собрания членов Товарищества могут быть годовыми и внеочередными.

12.4. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового Общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается Общим собранием Товарищества.

12.5. Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные Общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

12.6. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо размещается путем вывешивания объявлений с указанием повестки дня в установленных Правлением местах. Уведомление вывешивается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

12.6.1. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания.
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Повестка дня не может быть изменена после рассылки уведомлений (объявлений), дополнения к повестке дня общего собрания так же не могут быть внесены в ходе общего собрания членов Товарищества.

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

12.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно – имеет кворум, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

12.9. Определение количества голосов, принадлежащих члену Товарищества:

Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего члену Товарищества.

В связи с исчислением площади большинства помещений с сотыми долями для исчисления количества голосов площадь помещения умножается на 100.

Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, соответствует сумме площадей принадлежащих члену Товарищества помещений (жилых и нежилых) умноженной на 100.

12.10. Общее количество голосов членов Товарищества определяется суммой голосов, принадлежащих всем членам Товарищества.

12.11. Решения Общего собрания членов Товарищества собственников жилья, по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии

с подпунктами 2), 6), 7) пункта 12.2. настоящего Устава, принимаются не менее чем 2/3 (двумя третями) голосов от общего числа голосов членов товарищества (квалифицированное большинство).

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

12.12. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме:

- Собрания – совместного присутствия членов Товарищества;
- Заочного голосования.

12.13. Каждый член Товарищества вправе принимать участие в общем собрании лично и/или через своего представителя на основании доверенности, оформленной в порядке, установленном гражданским законодательством.

12.14. Общее собрание в форме совместного присутствия ведет Председатель Правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

На общем собрании членов Товарищества может быть избран Председатель общего собрания и секретарь общего собрания.

До начала общего собрания осуществляется регистрация членов Товарищества, принимающих участие в общем собрании для определения правомочности проводимого общего собрания (наличия кворума).

12.15. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется по вопросам повести дня. Голосование может осуществляться бюллетенями для голосования.

12.16. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества.

12.17. Решение общего собрания членов товарищества может быть путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

12.18. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

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

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

- 1) сведения о члене Товарищества, участвующем в голосовании. В случае подписания решения представителем к решению должна быть приложена доверенность, содержащая необходимые полномочия (подлинник или нотариально заверенная копия);
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».
- 4) Подпись лица, участвующего в голосовании.

12.20. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования оформляются Протоколом общего собрания членов Товарищества.

Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении многоквартирного дома, определенном решением общего собрания членов Товарищества и доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование (при заочном голосовании), хранятся в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания, а также в Правлении Товарищества.

12.21. Член Товарищества вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 6 (шести) месяцев со дня, когда член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении.

### **13. Правление Товарищества.**

13.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества (далее Правление).

13.2. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

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

13.4. Правление избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества.

13.4.1. Членом Правления не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член Правления не может совмещать свою деятельность в Правлении с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления.

13.5. Правление избирается на срок не более чем на два года.

13.6. Правление жилья избирает из своего состава Председателя.

13.7. Заседание Правления созывается Председателем не реже \_\_\_\_\_ раз в месяц.

13.8. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

13.9. Решения, принятые Правлением оформляются протоколом заседания Правления товарищества и подписываются председателем Правления, секретарем заседания Правления товарищества.

13.10. В обязанности Правления входят:

1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей

#### **14. Председатель Правления.**

14.1. Председатель Правления избирается на заседании Правления на срок не более чем 2 (два) года.

14.2. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

14.3. Председатель Правления:

- действует без доверенности от имени Товарищества;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или общим собранием членов Товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

#### **15. Ревизионная комиссия (ревизор).**

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года.

15.2. В состав ревизионной комиссии Товарищества (быть Ревизором) не могут входить члены Правления.

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

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

#### **16. Реорганизация и ликвидация Товарищества.**

16.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

16.3. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

16.4. В соответствии с п. 2 ст. 161 Жилищного Кодекса собственники в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, 194214, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 112, корп. 1, избрали способ управления многоквартирным домом – управление Товариществом собственников жилья. В случае избрания собственниками многоквартирного дома иного способа управления многоквартирным домом - Товарищество подлежит ликвидации.

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

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

16.7. 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.