

**УТВЕРЖДЕН:**

Общим собранием собственников многоквартирного дома,  
расположенного по адресу: 199106, г. Санкт-Петербург, 26  
линия В.О., дом 7, строение 1

Протокол № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Председатель собрания \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Секретарь собрания \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«ПАЛАЦИО»**

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
2.	ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.....	2
3.	ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.....	3
4.	ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.....	4
5.	ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И / ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....	4
6.	РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....	5
7.	ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА И ФИНАНСИРОВАНИЕ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.....	5
8.	ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.....	6
9.	ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.....	7
10.	ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.....	7
11.	ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....	8
12.	ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.....	8
13.	ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.....	9
14.	ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....	12
15.	РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР).....	13
16.	РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....	13
17.	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	14

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Товарищество собственников жилья «ПАЛАЦИО», именуемое в дальнейшем «Товарищество», «ТСЖ», это добровольное объединение собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

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

1.3 Полное наименование Товарищества:

**Товарищество собственников жилья «ПАЛАЦИО».**

Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «ПАЛАЦИО».**

1.4 Место нахождения Товарищества: **город Санкт-Петербург**

1.5 Товарищество является некоммерческой организацией, видом товарищества собственников недвижимости, объединяющим собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 199106, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ №7, 26-я линия В.О., дом 7, строение 1.

1.6 Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может иметь самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.7 Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.8 Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9 Полученная прибыль не подлежит распределению между членами Товарищества, а направляется на реализацию уставных целей, ради которых создано Товарищество.

1.10 Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

## 2. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1 Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, в силу закона, находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом многоквартирного дома, в котором создано Товарищество.

2.2 Товарищество является добровольным объединением собственников жилых нежилых помещений в многоквартирном доме, созданным с целью:

2.2.1. совместного управления общим имуществом;

2.2.2. обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;

2.2.3. осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;

2.2.4. обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений;

2.2.5. осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом;

2.3. Предметом деятельности Товарищества являются:

2.3.1. принятие собственниками помещений совместных решений по вопросам управления и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих:

2.3.2. соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2.3.3. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;

2.3.4. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.5. соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

2.3.6. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

2.4. Основными видами деятельности Товарищества являются:

2.4.1. Управление многоквартирным домом;

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

2.4.3. Заключение договоров водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения, отопления с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

- 2.4.4. Финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 2.4.5. Содержание и благоустройство прилегающей территории;
- 2.4.6. Оформление прав на объекты недвижимости;
- 2.4.7. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 2.4.8. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 2.4.9. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами
- 2.4.10. Консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 2.4.11. Передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- 2.4.12. Принятие мер, необходимых 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;
- 2.4.13. Ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;
- 2.4.14. Осуществление других видов деятельности, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству РФ.
- 2.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания.
- 2.6. В случае заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, Товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в домах Товарищества, за предоставлением коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

### **3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

#### **3.1 Товарищество вправе:**

- 3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества;
- 3.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества, цели;
- 3.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемых указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них;
- 3.1.4. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу, а также списывать с баланса имущество Товарищества, если оно изношено или морально устарело;
- 3.1.5. Страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу собственниками недвижимости в управление;
- 3.1.6. Выбирать управляющую организацию, подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.1.7. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование, часть общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать контроль за соблюдением условий пользования или ограниченного пользования частью общего имущества в многоквартирном доме, а также определять условия пользования общим имуществом;
- 3.1.8. Ограничивать пользование третьими лицами общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать контроль ограничения пользования третьими лицами общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.1.9. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству Российской Федерации.
- 3.2 В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, Товарищество вправе:

- 3.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.2.3. заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 3.3 В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, установленным законодательством Российской Федерации, Уставом или Общим собранием членов Товарищества с момента, когда платеж должен быть произведен;
- 3.4 Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцами обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законодательством РФ порядке, в том числе судебном;
- 4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**
- 4.1. Товарищество обязано:
- 4.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также Устава Товарищества;
- 4.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- 4.1.3. 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;
- 4.1.4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 4.1.5. Представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, земельных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами и госорганами.
- 4.1.6. Ежегодно выносить на обсуждение членов Товарищества утвержденный правлением Товарищества годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год;
- 4.1.7. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей, взносов и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договоре управления, заключенном между управляющей организацией и Товариществом;
- 4.1.8. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Уставом, решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 4.1.9. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации права владения, пользования и распоряжения в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;
- 4.1.10. Осуществлять контроль за соблюдением условий пользования или ограниченного пользования частью общего имущества в многоквартирном доме, а также ограничения использования общего имущества многоквартирного дома;
- 4.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.
- 5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И / ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**
- 5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями жилых либо коммерческих помещений 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного 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 данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты (общее имущество). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства градостроительной деятельности. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

5.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путём его реконструкции или модернизации. По решению, принятому на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.3. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду или внаём в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в их общей долевой собственности.

5.5. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

5.6. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения Общего собрания собственников помещений, а также членов Товарищества, принятых 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 помещений в многоквартирном доме. Передача объектов общего имущества и/или его части по решению Общего собрания собственников, а также членов Товарищества может носить возмездный характер. Сторона, получающая объект общего имущества и/или его часть, уплачивает денежный взнос, установленный Общим собранием Товарищества, или оформляет возмездную сделку по передаче имущества во временное пользование.

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

5.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов, которыми обладает член Товарищества на Общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

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

5.10. Собственник помещения не вправе:

5.10.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

5.10.2. 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.

5.11. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5.12. Домовладельцы в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия.

## **6. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

6.1 Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.2 Решения Общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

6.3 Бремя ответственности по оплате установленных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

6.4 При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

## **7. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА И ФИНАНСИРОВАНИЕ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

7.1. Средства Товарищества состоят из:

- 7.1.1. платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- 7.1.2. платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- 7.1.3. платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом;
- 7.1.4. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 7.1.5. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 7.1.6. прочих поступлений.
- 7.2. В собственности Товарищества собственников недвижимости может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 7.3. 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.
- 7.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.
- 7.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- 7.6. Товарищество вправе 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 нормами действующего законодательства и Уставом Товарищества цели.
- 7.7. На основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищество может устанавливать 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.
- 7.8. Общее собрание членов Товарищества ежегодно при утверждении годового плана финансовой деятельности определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении обязательных платежей и (или) взносов.
- 7.9. Члены Товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества собственников жилья, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.
- 7.10. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.
- 7.11. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других расходах.
- 7.12. Не использование собственником помещения в жилом доме, принадлежащего ему помещения либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для его освобождения полностью или частично от внесения обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также от оплаты коммунальных услуг. При временном отсутствии граждан внесение платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном нормами действующего законодательства Российской Федерации.

## **8. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

- 8.1. 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.
- 8.2. 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. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 8.3. 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.
- 8.4. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключён из членов Товарищества решением Правления Товарищества, а также привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 8.5. Членство в Товариществе прекращается:
  - 8.5.1. с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
  - 8.5.2. с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;
  - 8.5.3. с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

8.6. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

8.7. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства Российской Федерации и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Жилищным кодексом РФ пределах распоряжения этим имуществом.

## **9. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1. Член Товарищества вправе:

9.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным членом Правления или Ревизором Товарищества;

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

9.1.3. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные членом Товарищества, в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме;

9.1.4. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

9.1.5. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещениях в установленном порядке;

9.1.6. Сдавать собственные помещения в наем или аренду в установленном порядке, о чем в течение 3-х дней с момента передачи помещений в указанных целях уведомить правление Товарищества;

9.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

## **10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1 Член Товарищества обязан:

10.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

10.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;

10.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг;

10.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству Российской Федерации и Уставу. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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

10.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом;

10.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме;

10.1.8. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба при условии предварительной договоренности;

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

10.1.10. Использовать жилое и /или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

10.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений;

10.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

- о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами;

10.1.13. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего



имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;

10.1.14. Выполнять положения внутренних правил Товарищества, в том числе нести ответственность за нарушение правил проживания лицами, использующими помещения по договору найма;

10.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

## **11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Органами управления Товарищества являются:

11.1.1. Общее собрание членов Товарищества;

11.1.2. Правление Товарищества;

11.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов.

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

11.4. Органом контроля Товарищества является Ревизор или Ревизионная комиссия.

## **12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно в течение четвёртого квартала каждого календарного года. Уведомление членов Товарищества о предстоящих Общих собраниях членов Товарищества и о принятых ими решениях производится путём размещения соответствующих сообщений на информационных стендах в парадных дома и в помещениях автостоянок. Уведомление размещается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

12.2. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

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

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

12.3. Помимо годового Общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные Общие собрания членов Товарищества. Порядок организации и проведения внеочередного Общего собрания аналогичен порядку очередного Собрания членов Товарищества.

12.4. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.

12.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения Общего собрания членов Товарищества.

12.6. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

12.7. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель или, в случае его отсутствия, его заместитель (один из членов Правления).

12.8. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

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

12.9.1. утверждение и изменение Устава Товарищества, внесение в Устав изменений и дополнений (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

12.9.2. определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования, формирования и использования его имущества;

12.9.3. избрание Правления Товарищества и досрочное прекращение его полномочий (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

12.9.4. избрание Ревизионной комиссии (Ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора Товарищества и досрочное прекращении их полномочий (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

12.9.5. принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

12.9.6. принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

12.9.7. определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

- 12.9.8. принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);
- 12.9.9. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 12.9.10. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);
- 12.9.11. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 12.9.12. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- 12.9.13. утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12.9.14. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
- 12.9.15. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе Председателя Товарищества;
- 12.9.16. принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении Общего собрания членов в форме заочного голосования;
- 12.9.17. принятие решений об определении лиц, которые от имени членов Товарищества уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении Общего собрания членов в форме заочного голосования.
- 12.9.18. Уставом Товарищества к компетенции Общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.
- 12.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.
- 12.11. Решение Общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.
- 12.12. Решения принимаются простым большинством голосов участвующих членов Товарищества, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества, не могут быть переданы им для решения другим органам.
- 12.13. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.
- 12.14. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
- 12.14.1. сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 12.14.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 12.14.3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался";
- 12.14.4. подпись и расшифровка фамилии, имени и отчества проголосовавшего;
- 12.14.5. в случае, если голосовавший действовал на основании доверенности, ее оригинал или копия прикладывается к решению собственника. Копия доверенности может быть заверена Председателем Правления Товарищества либо заверена в установленном законом порядке.
- 12.15. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем, секретарём или членами счётной комиссии собрания.
- 13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**
- 13.1 Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества осуществляющим, в перерывах между Общими собраниями членов Товарищества, руководство его текущей деятельностью. Правление Товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.
- 13.2 Компетенция Правления Товарищества определяется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом, решениями Общего собрания членов Товарищества
- 13.3 Правление Товарищества 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.
- 13.4 Срок полномочий членов Правления Товарищества составляет 2 (два) года.
- 13.5 Возглавляет Правление Товарищества Председатель Правления (далее - Председатель).
- 13.6 Порядок формирования Правления Товарищества:
- 13.6.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества на Общем собрании членов Товарищества в нечетном количестве не более 27 (двадцати семи) и не менее 9 (девяти) человек сроком на 2 (два) года.
- 13.6.2. Кандидатуры на выборы в Правление Товарищества могут предлагаться любым членом Товарищества. Список всех кандидатов в члены Правления представляется собственниками членам Товарищества не позднее, чем за 10 дней до даты начала собрания, на котором будут избираться члены Правления.
- 13.6.3. Члены Товарищества могут избираться в состав Правления Товарищества неограниченное число раз.

- 13.6.4. Кандидаты в члены Правления Товарищества считаются избранными в состав Правления Товарищества, если за их кандидатуры проголосовало простое большинство голосов членов Товарищества, принявших участие в Общем собрании.
- 13.6.5. В случае если в выборах участвуют более 27 (двадцати семи) кандидатов, избранными в состав Правления, считаются 27 (двадцать семь) кандидатов, набравшие наибольшее число голосов.
- 13.6.6. Членом Правления Товарищества не может быть член Ревизионной комиссии (Ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.
- 13.6.7. При выборах нового состава Правления Товарищества, оно считается полномочным со дня принятия соответственного решения Общим собранием членов Товарищества. При этом ранее действовавший состав Правления Товарищества обязан осуществить передачу всей документации Правления Товарищества и печати Товарищества вновь избранному составу Правления Товарищества в срок не более 15 рабочих дней по акту.
- 13.6.8. Полномочия члена Правления Товарищества могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:
- По собственному желанию (добровольный выход из состава Правления Товарищества);
  - По решению Общего собрания членов Товарищества, если за это решение проголосовали члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов всех членов Товарищества;
  - В случае досрочного прекращения полномочий члена Правления Товарищества Общим собранием членов Товарищества может быть избран другой член Правления. При этом, вновь выбранный член Правления Товарищества остается в должности до истечения срока полномочий того члена Правления, на смену которому он выбран.
  - В случае досрочного прекращения полномочий более 20 членов Правления Товарищества, Правлением Товарищества созывается Общее собрание, на котором избирается Правление Товарищества в новом составе.
- 13.6.9. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества.
- 13.6.10. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным Общему собранию членов Товарищества.
- 13.6.11. Заседание Правления Товарищества признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.
- 13.7 Члены Правления Товарищества имеют право:
- 13.7.1 Знакомиться со всеми распорядительными, учетными, отчетными и прочими документами и материалами Товарищества, своевременно получать материалы для принятия решений Правления Товарищества.
- 13.7.2 Участвовать в принятии решений о распределении обязанностей между членами Правления Товарищества. Получать планы работы Правления Товарищества, отчеты о работе Правления Товарищества, протоколы заседаний Правления Товарищества.
- 13.7.3 Вносить предложения в план работы Правления Товарищества и повестку дня заседаний Правления.
- 13.7.4 Требовать созыва заседаний Правления Товарищества, включения вопросов в повестку дня. Выражать в письменном виде свое несогласие с решениями Правления и доводить его до сведения Председателя Товарищества и Общего собрания членов Товарищества.
- 13.7.5 Член Правления Товарищества не вправе:
- Передавать право голоса другим членам Правления Товарищества.
  - Поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.
  - Принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом. Под заинтересованным лицом в данном случае понимается ситуация, при которых такой член Правления Товарищества является стороной или выгодоприобретателем в сделке.
- 13.8 В компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:
- 13.8.1. Контроль соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава Товарищества.
- 13.8.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 13.8.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества.
- 13.8.4. Принятие решений о выборе поставщика услуг по договорам на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 13.8.5. Принятие решений об утверждении договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 13.8.6. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 13.8.7. Осуществление контрольных функций за деятельностью управляющей организации (если она привлечена для управления домом);
- 13.8.8. Принятие решения об утверждении Штатного расписания персонала ТСЖ, а также о внесении изменений в него;

- 13.8.9. Ведение реестра членов Товарищества, а также ведение делопроизводства, утверждение правил ведения бухгалтерского учета и отчетности
- 13.8.10. Созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества;
- 13.8.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава Товарищества.
- 13.8.12. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 13.9. Конфликт интересов членов правления и интересов ТСЖ.
- 13.9.1. Членам Правления рекомендуется воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами ТСЖ.
- 13.9.2. В случае наличия или возникновения конфликта между интересами члена Правления и интересами ТСЖ, член Правления обязан раскрывать информацию о таком конфликте остальным членам Правления и принимать меры к устранению конфликта.
- 13.9.3. Во избежание возможного конфликта интересов между интересами члена Правления и интересами ТСЖ, член Правления не вправе без предварительного одобрения Правления:
- Рекомендовать своих аффилированных лиц для заключения с ними договоров на управление, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества;
  - Являться стороной, посредником или выгодоприобретателем по какому-либо гражданско-правовому договору с ТСЖ.
  - Осуществлять иные действия, выходящие за рамки прав и обязанностей членов Правления, а также противоречащие действующему законодательству, Уставу, решениям Общего собрания.
- 13.10. Ответственность членов Правления:
- 13.10.1. Члены Правления несут перед Товариществом ответственность в соответствии с законодательством за выполнение возложенных на них Общим собранием обязанностей.
- 13.10.2. Члены Правления несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием убытки. При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения Правления, которое повлекло за собой причинение убытков ТСЖ, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.
- 13.11. Для обеспечения деятельности Правления (в том числе для предварительного рассмотрения вопросов, относящихся к компетенции Правления, подготовки предложений и рекомендаций Правлению по указанным вопросам, анализу представленных материалов и т.д.) Правление вправе создавать временные и постоянные рабочие органы (комитеты, комиссии, группы и пр.) при Правлении.
- 13.12. Порядок проведения заседаний Правления.
- 13.12.1. В целях необходимости строгого документирования процесса принятия решений Правление рассматривает любые вопросы и принимает любые решения исключительно на своих заседаниях.
- 13.12.2. В заседании Правления принимают участие члены Правления. По решению членов Правления в заседании Правления могут принимать участие также приглашенные лица.
- 13.12.3. Заседания Правления проводятся как путем совместного присутствия, членов Правления, так и онлайн режиме с использованием электронных систем обмена информацией (конференц-связи) или программного обеспечения обеспечивающего удаленную аудио- видеосвязь.
- 13.12.4. В соответствии с требованиями части 6 статьи 147 ЖК РФ, заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимают участие большинство членов Правления.
- 13.12.5. Участвующими в заседании считаются члены Правления, присутствующие на заседании либо посредством совместного присутствия, либо посредством в конференц-связи или иного программного обеспечения обеспечивающего удаленную аудио- видеосвязь.
- 13.12.6. Участвующими в заседании считаются также члены Правления, не присутствующие на заседании, при условии, что указанные члены Правления до составления протокола заседания Правления представят письменные решения по вынесенным на голосование вопросам повестки дня.
- 13.12.7. Письменное мнение члена Правления учитывается при определении кворума заседания Правления и подсчете голосов.
- 13.12.8. Член Правления, как присутствующий на заседании, так и не присутствовавший на нем, вправе требовать приобщения к протоколу заседания своего особого мнения по вопросам повестки дня заседания.
- 13.12.9. По аналогии с требованиями части 4 статьи 146 ЖК РФ решения на заседаниях Правления принимаются большинством голосов от числа присутствующих членов Правления (за исключением случаев, указанных в настоящем Уставе).
- 13.12.10. При принятии решений Правления каждый член Правления обладает одним голосом. Передача права голоса членом Правления иному лицу, в том числе другому члену Правления, не допускается.
- 13.12.11. Если на заседании Правления количество присутствующих членов Правления не будет составлять большинства избранных членов Правления, то большинством голосов присутствующие члены Правления могут перенести данное заседание.
- 13.13. Оформление решений Правления
- 13.13.1. На всех заседаниях Правления ведутся протоколы, в которых фиксируются принятые решения. Протоколы на заседаниях ведет член Правления, выполняющий обязанности секретаря. В протоколе заседания Правления указываются следующие данные:
- 1) номер протокола;
  - 2) дата, время и место проведения заседания;
  - 3) повестка дня;

- 4) проекты решений, поставленные на голосование;
  - 5) результаты голосования по каждому проекту решения;
  - 6) форма участия в заседании Правления (личное присутствие или предоставление письменного мнения);
  - 7) принятые решения;
- 13.3.2 Протокол также может содержать сведения об основных докладчиках, о выступлениях, перечень лиц, присутствующих на заседании.
- 13.3.3 К первому экземпляру протокола прилагаются утвержденные Правлением документы, письменные мнения и особые мнения членов Правления.
- 13.3.4 К протоколам также могут прилагаться иные материалы и документы.
- 13.3.5 Протокол заседания Правления оформляется Председателем в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после дня заседания Правления.
- 13.3.6 Протокол заседания Правления подписывается всеми членами Правления, участвовавшими в заседании.
- 13.3.7 Председатель доводит до членов Правления, не принимавших участие в заседании Правления, сведения о принятых решениях Правления.
- 13.3.8 Копии протоколов заседаний Правления должны быть представлены любому члену Правления по его устному заявлению немедленно.
- 13.3.9 Протокол заседания Правления является публичным документом. Заверенные копии и выписки из протоколов заседаний Правления должны быть представлены любому члену ТСЖ по его письменному заявлению в срок, не превышающий 5 дней.
- 13.3.10 Правление может принять решение о публикации копий протоколов заседаний Правления на сайте ТСЖ.
- 13.3.11 Решения Правления Товарищества хранятся в месте нахождения Товарищества.
- 14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**
- 14.1 Председатель Правления Товарищества избирается на срок два календарных года Правлением Товарищества из своего состава.
- 14.2 Решение об избрании Председателя принимается простым большинством членов Правления, присутствующим на его заседании.
- 14.3 Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.
- 14.4 Кандидатуры для избрания на должность Председателя Правления выдвигаются членами Правления, а также путем самовыдвижения. Член Правления, выдвинутый для избрания на должность председателя Правления, вправе заявить о самоотводе своей кандидатуры. Заявление о самоотводе принимается без обсуждения и голосования.
- 14.5 Председатель Правления может быть переизбран, если за это решение проголосовали более чем половина списочного состава Правления.
- 14.6 Председатель Правления может быть досрочно освобожден от занимаемой должности:
- 14.6.1. По письменному заявлению о сложении с себя полномочий (такое заявление должно быть подано в Правление в срок не менее чем за 14 дней до момента сложения полномочий).
  - 14.6.2. По письменному заявлению о выходе из состава Правления. Правление обязано принять от Председателя заявление о досрочном прекращении полномочий, назначить внеочередное заседание Правления для решения вопроса по избранию нового Председателя в срок не более 14 дней со дня получения такого заявления. Голосование о прекращении полномочий Председателя происходит на заседании Правления и принимается, если за него высказалось более половины списочного состава Правления.
- 14.7 Председатель прекращает свои полномочия с момента принятия об этом решения Правления, которое подписывается всеми членами Правления, присутствующими на данном заседании.
- 14.8 Размер вознаграждения Председателя правления Товарищества определяется Общим собранием членов Товарищества, при этом он не может быть ниже средней заработной платы, установленной Федеральной службой государственной статистики по Санкт-Петербургу.
- 14.9 Председатель Правления:
- 14.9.1. Без доверенности действует от имени Товарищества;
  - 14.9.2. Представляет интересы Товарищества в государственных и иных учреждениях, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами, связанных с управлением и эксплуатацией имущества в многоквартирном доме;
  - 14.9.3. Принимает работы и услуги, выполненные для Товарищества по заключенным им договорам, в том числе в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, подписывает акты сдачи-приемки выполненных работ;
  - 14.9.4. Совершает сделки стоимостью до 100 000 (ста тысяч) рублей без одобрения Правления Товарищества. В случае возникновения необходимости ликвидации причин и последствий аварийной ситуации и невозможности в кратчайшие сроки организовать заседание Правления Товарищества, допускается совершение сделок без одобрения Правления Товарищества, превышающих указанную стоимость. Остальные виды сделок совершаются с одобрения Правления Товарищества, а в предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом случаях - с одобрения Общего собрания членов Товарищества или общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
  - 14.9.5. 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 РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.
- 14.9.6. От имени Товарищества в соответствии со Штатным расписанием и другими локальными нормативными актами Товарищества, одобренными Правлением ТСЖ, нанимает на условиях срочного трудового договора, контролирует и увольняет штатный персонал ТСЖ, самостоятельно дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.
- 14.9.7. Заключает от имени Товарищества договоры, которые в порядке, установленном нормами действующего законодательства и настоящим Уставом, одобрены общим собранием членов Товарищества или Правлением Товарищества;
- 14.9.8. Заключает на основании решения общего собрания членов Товарищества или Правления Товарищества договоры на оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт, обеспечение поставки коммунальных услуг с собственниками помещений или нанимателями жилых помещений;
- 14.9.9. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества;
- 14.9.10. Выдает доверенности на представление интересов Товарищества;
- 14.9.11. Осуществляет оперативное руководство деятельностью ТСЖ;
- 14.9.12. Созывает и проводит заседания Правления, формирует повестку дня заседания Правления. Координирует решение вопросов, находящихся в рамках компетенции членов Правления. При принятии Правлением решений, противоречащих действующему законодательству и Уставу ТСЖ, имеет право требовать отмены данных решений.
- 15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)**
- 15.1 Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание членов Товарищества избирает ревизионную комиссию или ревизора.
- 15.2 Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более двух лет. Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается решением Общего собрания членов Товарищества.
- Ревизионная комиссия, состоящая более чем из двух ревизоров, из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества. В состав ревизионной комиссии могут быть избраны как члены Товарищества, так и собственники помещений в многоквартирном доме не являющиеся членами Товарищества и лица, зарегистрированные в многоквартирном доме по месту жительства.
- 15.3 Ревизионная комиссия (ревизор):
- 15.3.1 Проводит не реже чем 1 раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества с правом получения доступа к первично финансовой документации;
- 15.3.2 представляет общему собранию членов Товарищества:
- 1) заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
  - 2) заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 15.3.3 Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;
- 15.4 Председатель Ревизионной комиссии:
- 15.4.1 Руководит работой Ревизионной комиссии;
- 15.4.2 Подписывает документы от имени Ревизионной комиссии;
- 15.4.3 В течение 30-ти дней после избрания, направляет Председателю правления товарищества сведения о дате проведения плановой ревизии финансовой деятельности Товарищества на текущий год.
- 15.4.4 В последующем такие планы представляются не позднее 30-ти дней с момента окончания финансового года.
- 15.4.5 Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна Общему собранию членов Товарищества. Перевыборы Ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной трети общего числа членов Товарищества
- 15.4.6 Ревизионная комиссия (ревизор) докладывает Общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.
- 15.4.7 Члены Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.
- 16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**
- 16.1 Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 16.2 Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества принимается высшим органом управления Товарищества - общим собранием членов Товарищества.
- 16.3 Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов Товарищества.
- 16.4 При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством.

**17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

17.1 Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

17.2 Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов членов Товарищества, принявших участие в Общем собрании членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству Российской Федерации.