

## УТВЕРЖДЕН

1) решением общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Южная Долина-2», проведенного в период с 20 час. 00 мин. 28.03.2017г. до 20 час.00 мин. 28.04.2017г., в очно-заочной форме, в многоквартирных жилых в домах, обслуживаемых Товариществом собственников жилья «Южная Долина-2», расположенных по адресу: 188645, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова дома 13, 15, 17 и 19, оформленном протоколом общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Южная Долина-2» № БН от 29.04.2017г;

2) решением Правления Товарищества собственников жилья «Южная Долина-2», принятом на заседании правления товарищества собственников жилья «Южная Долина-2», оформленном Протоколом заседания Правления товарищества собственников жилья «Южная Долина-2» № 19 от 29.04.2017г;

# УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости (жилья)

## «Южная Долина-2»

Инспекция Федеральной  
Налоговой службы  
по Выборгскому району  
Ленинградской области

В единый государственный  
реестр юридических  
лиц внесена запись

15.04.2017

ОГРН 11470000914

ГРН 214700197260

Экземпляр документа хранится в  
регламентируемом органе

Заместитель  
начальника инспекции  
Лапина

М.П.

г.Всеволожск

2017г.

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Южная Долина-2», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано в порядке ст.139 Жилищного Кодекса РФ на основании решения общего собрания собственников жилья (протокол №1 от 02 мая 2011г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах по адресу: 188645, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Доктора Сотникова дома №№ 13, 15, 17 и 19, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, расположенных по адресу: 188645, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Доктора Сотникова дома №№13, 15, 17 и 19, для обеспечения эксплуатации комплекса МКД, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами Ленинградской области, настоящим Уставом и Федеральным законом от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации".

Товарищество собственников недвижимости (жилья) "Южная Долина-2" является некоммерческой организацией. Организационно-правовая форма созданной некоммерческой организации – товарищество собственников недвижимости (ст.50, ст.54, ст.ст.123.12, 123.13, ст.123.14 ГК РФ), вид создаваемой некоммерческой организации Товарищество собственников жилья (.п.4 п.2 ст.44, п.п.3, п.2 ст.161 и ст.136 ЖК РФ).

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Южная Долина-2».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСН (Ж) «Южная Долина-2».

1.4. Место нахождения Товарищества (фактический адрес):

188645, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Доктора Сотникова дом №13

1.5. Почтовый адрес Товарищества:

188645, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Доктора Сотникова дом №13

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

188645, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Доктора Сотникова дом №13

1.7. Товарищество собственников жилья (далее - Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

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

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

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

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

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

1.13. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими,

обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

## 1.1. Термины и определения

1.1.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество собственников недвижимости, Товарищество собственников жилья и Товарищество собственников недвижимости (жилья) применяются в настоящем уставе как равнозначные. Аббревиатуры ТСН, ТСН и ТСН (Ж) применяются в настоящем уставе как равнозначные.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Член Товарищества** - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

**Многоквартирный дом / дома** – МКД, расположенные по адресам: 188645, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Доктора Сотникова дома №№13, 15, 17 и 19, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельные участки под МКД, в установленных границах и расположенные на них жилые здания, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

**Помещение** - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Квартира** - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника поме-

щений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Коммунальные услуги** - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), газоснабжению.

**Обслуживающие организации** - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

**Управляющая компания (управляющая организация)** — коммерческая организация, осуществляющая управление ТСН, ее средствами, на основании заключенного между УК и ТСН договором по решению общего собрания членов ТСН.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** - услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товариществ, установленными ими на их общем собрании.

**Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за жилое помещение** - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

1.1.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу и носят исключительно информативный характер.

1.1.3. Понятия указанных терминов и определений, в случае их противоречия действующему законодательству, должны трактоваться в соответствии с действующим законодательством.

## 1.2. Цели и виды деятельности Товарищества

1.2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

1.2.1.1. Совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.2.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

1.2.1.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

1.2.1.5. Обеспечение выполнения собственниками помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, своих обязанностей по участию в оплате обязательных взносов, платежей и иных расходов Товарищества;

1.2.1.6. Осуществление хозяйственной деятельности, в соответствии с целями создания и предметом деятельности Товарищества;

1.2.1.7. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2.1.8. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

1.2.1.9. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления по вопросам управления и эксплуатации многоквартирного дома.

1.2.1.10. Улучшение условий проживания собственников помещений.

1.2.1.11. Сохранение и приращение общего имущества.

1.2.1.12. Модернизация общего имущества.

1.2.1.13. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений и/или общим собранием членов товарищества.

1.2.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества, Правления товарищества.

1.2.3. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

1.2.4. Товарищество также имеет целью своего создания – исполнение решений собственников помещений многоквартирного дома и/или/а равно домов, принятых в установленном порядке.

1.2.5. Решения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и/или/ а равно домов, принятых в установленном порядке, принятых (объединившихся и/или/а равно присоединившихся) в товарищество обязательны к исполнению для товарищества и его органов, в том числе Председателя и Правления товарищества.

1.2.6. Целью создания товарищества является присоединение к товариществу соседних МКД, ранее не входивших в товарищество, но проголосовавших за присоединение к товариществу.

1.2.7. Целью создания товарищества является Управление соседних МКД, не входящих в товарищество, но выбравших на собрании собственников и/или членов товарищества в качестве Управляющей компании товарищество и заключивших с товариществом договор управления.

### **3. Членство в Товариществе**

3.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений, а также органы государственной власти, представляющие интересы собственника.

3.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество, поданного в Правление ТСН. На копии заявления собственника о вступлении в Товарищество, поданного в Правление ТСН, ставится отметка Правлением ТСН, о принятии заявления Правлением ТСН с датой принятия заявления, подписью руководителя исполнительного органа товарищества и печатью ТСН.

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

Членство в товариществе оформляется внесением Правлением товарищества записи в реестр членов товарищества о вступлении собственника в члены товарищества. При возникновении споров о вступлении в товарищество единственным безусловным доказательством вступления в члены товарищества является копия заявления собственника о вступлении в Товарищество с датой принятия заявления, подписью руководителя исполнительного органа товарищества и печатью ТСН.

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

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

3.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

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

3.6. Прием в члены Товарищества производится правлением Товарищества по заявлению собственника помещения.

3.7. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие его идентифицировать и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

#### **3.1. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

3.1.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

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

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ.

Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

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

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции многоквартирного дома и/или отдельного помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

3.1.4. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленного письменно.

3.1.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

3.1.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

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

## **4. Средства и имущество Товарищества**

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- Вступительных взносов членов Товарищества (в случае если это установлено собрание членов ТСН).
- Членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов.
- Обязательных платежей членов Товарищества.
- Платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.
- Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.
- Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.
- Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и исполнительными или муниципальными органами случаях.
- Прочих поступлений, предусмотренных сметой, решением собрания членов ТСН/собственников, или нормативными актами и др.

4.3. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

4.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества по предложению Правления ТСН.

## **5. Обязательные платежи членов Товарищества и собственников помещений**

5.1. Члены Товарищества и собственники помещений в доме обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями общих собраний членов Товарищества // решениями общих собраний собственников помещений.

5.2. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого члена Товарищества и собственника помещения в доме и порядка ее внесения члены Товарищества и собственники помещений в доме обязаны оплачивать капитальный ремонт.



5.3. Члены Товарищества и собственники помещений в доме обязаны оплачивать коммунальные услуги.

5.4. Члены Товарищества и собственники помещений в доме обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции.

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

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

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

5.7. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

## **6. Права Товарищества**

6.1. Товарищество имеет право:

- 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 членов Товарищества.

- Определять смету доходов и расходов Товарищества 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 настоящим Уставом цели.

- Рассчитывать и устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества 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.

- Определять порядок внесения взносов и обязательных платежей, если он не установлен законодательством.

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

- Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

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

- Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

- Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.
- Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.
- Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.
- Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.
- Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
- Вводить новые услуги и увеличивать стоимость тарифов по ним.
- В связи с повышением стоимости установленных собранием тарифов, при повышении их стоимости Комитетом по тарифам Правительства Ленинградской области, Муниципальным образованием Всеволожский муниципальный район увеличивать их стоимость без дополнительного собрания
  - Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).
  - Приобретать средства пожаротушения.
  - Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование лифтов.
  - Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества.

В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников недвижимости вправе:

- 1) предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 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) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

6.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

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

6.4. Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.
- иными видами, не противоречащими Жилищному законодательству, Уставу ТСН.

## **7. Обязанности Товарищества**

### 7.1. Товарищество обязано:

Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном законодательством РФ.

Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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

Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные 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.

Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, судебными постановлениями, предписаниями и требованиями исполнительных и контролирующих органов и др.

Представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

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.

В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

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

Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

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

Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений связанных с эксплуатацией и содержанием многоквартирного дома, общего имущества. Срок рассмотрения жалобы и подготовки ответа не должен превышать установленного законодательством.

Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

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

Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

#### 7.2. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество, реестр членов ТСН, списки собственников помещений;
- документы делопроизводства Товарищества, книги входящей и исходящей корреспонденции;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.
- истребовать их от третьих лиц.

- другие документы имеющие значение для деятельности ТСН;
- Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.
- Документы Товарищества хранятся только в правлении Товарищества.

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

### **8.1. Член Товарищества имеет право:**

Участвовать в управлении товариществом и голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества, другие органы товарищества, как временные (счетная комиссия), так и постоянные (ревизионная комиссия).

Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества после письменного обращения в Правление ТСН.

Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, при условии, что они нарушают его права и охраняемые законом интересы.

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

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

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

8.2.1. 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 настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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 (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или

копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

## **9. Обязанности членов Товарищества и собственников помещений**

Члены Товарищества и собственники помещений обязаны:

Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.

Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

Использовать принадлежащие им помещения в соответствии с его целевым назначением.

Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

Не нарушать права других собственников.

Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества.

Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

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

Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

Участвовать в общих собраниях Товарищества (собственников помещений и членов ТСН).

Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества.

Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

Соблюдать иные установленные общими собраниями Товарищества требования.

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

10.1. Органами управления Товарищества являются:

10.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

10.1.2. Правление Товарищества.

10.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

10.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

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

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

11.2. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном ЖК РФ и настоящим Уставом.

11.3. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества в данном доме для обсуждения 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 собственников по вопросам, поставленным на голосование).

11.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

11.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.6. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

11.7. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

11.8. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 90 (девяноста) дней после окончания финансового года.

11.9. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого из членов Товарищества.

11.10. Организация общего собрания членов Товарищества:

11.10.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается не позднее 10 дней до начала собрания в общедоступных местах помещений дома: информационных стендах первых этажах парадных дома. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее 10 дней до начала собрания может быть разложено по почтовым ящикам по решению Правления Товарищества. Также Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества по решению Правления Товарищества

может быть размещено на обратной стороне счет-квитанции об оплате услуг. В случае размещения уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества на обратной стороне счет-квитанции об оплате услуг она должна быть опущена в почтовый ящик не позднее 10 дней до начала собрания.

По письменному заявлению члена Товарищества, уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может быть направлено почтовым отправлением по адресу указанному в заявлении. Такое заявление подается в Правление ТСН. Почтовое отправление с уведомлением о собрании членов ТСН должно быть направлено не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за неполучение уведомления членом Товарищества о проведении общего собрания членов ТСН, в случае если вина товарищества в том отсутствует (отказ от получения или неполучение почтового отправления с уведомлением о проведении собрания членов ТСН; временное или постоянное отсутствие члена ТСН по месту нахождения имущества (помещения), непредставление информации о фактическом, временном или постоянном, месте пребывания и др.).

11.10.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества в обязательном порядке указываются: сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня. По вопросам отсутствующим в повестке дня общее собрание членов ТСН не вправе принимать решения. Принятие решение по вопросу отсутствующему в повестке дня не влечет никаких правовых последствий (не имеет юридической силы - нелегитимно) и не является обязательным к исполнению.

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

11.10.4. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

11.10.5. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ (заверенной нотариально, либо председателем правления ТСН).

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

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

Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества или их представители. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества в случае: 1) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов; 2) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; 3) определение направлений использования дохода от хозяй-



ственной деятельности товарищества; а также 4) если решение принимается по вопросу указанному в п.11.13 Устава ТСН.

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

В случае принятия решений на общем собрании членов ТСН проведенного с нарушениями жилищного законодательства, Устава ТСН, оно не является обязательным для исполнительных органов ТСН в случае если оно обжалуется в судебном порядке.

11.10.8. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

11.10.9. К 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;

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) создание 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) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества; размер вознаграждения председателя правления не может быть ниже среднего заработка по Ленинградской области;

14) другие вопросы, предусмотренные жилищным законодательством.

11.11 Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в п.11.11 Устава также может быть отнесено решение иных вопросов.

11.12 К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

4) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания

Решение по ним принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.13. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

## **12. Правление Товарищества**

12.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья 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.

12.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества, не имеющих задолженности за ЖКУ, общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее двух и более трех членов.

Член товарищества, желающий выдвинуть свою кандидатуру в члены Правления Товарищества, заранее, до утверждения повестки дня собрания и вывешивания объявления о собрании, подает соответствующее заявление (в свободной форме) в Правление товарищества.

12.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

12.3.1. Членом правления товарищества собственников жилья 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 товарищества собственников жилья 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. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, состоящее в родстве с членом правления, председателем правления, членом ревизионной комиссии. Член ТСН, являющийся истцом или ответчиком по делу, при условии, что второй стороной по делу является ТСН не может быть Членом правления товарищества собственников жилья как лицо, прямо или косвенно заинтересованное в членстве в Правлении ТСН исключительно в личных целях, а не целях указанных в Уставе ТСН.

12.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

12.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества, протоколом заседания Правления ТСН.

12.6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества их полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

12.7. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества, в случае, если Председатель Правления не был избран на общем собрании членов товарищества.

#### **12.8. В обязанности правления Товарищества входит:**

- 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 списка собственников помещений, 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.
- 10) Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.
- 11) Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.
- 12) Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.
- 13) Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 14) Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности.
- 15) Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.
- 16) Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.
- 17) Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества (если они имеются).
- 18) Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.
- 19) Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- 20) Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

21) Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

22) Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссией или выбранной управляющей организацией. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

23) Выполнение иных обязанностей не прописанных в законе или Уставе, но вытекающих из целей и задач создания ТСН.

24) Правление товарищества, по представлению Председателя Правления товарищества, в течении месяца со дня регистрации новой редакции устава, обязано принять решения о введении в действие положений товарищества: о создании резервного фонда ТСН, о резервном фонде и порядке финансирования резервного фонда. Дополнительные тарифы, а также увеличение уже существующих тарифов, для формирования средств резервного фонда может быть осуществлено во исполнение решения общего собрания членов ТСН по предложению Правления ТСН и Председателя Правления.

25) Правление товарищества, по представлению Председателя Правления товарищества, в течении двух месяцев со дня регистрации новой редакции устава, обязано принять решения о введении в действие положений товарищества: о фонде оплаты труда в товариществе, о порядке расходования денежных средств, о счетной комиссии, о правлении ТСН, о ревизионной комиссии, утвердить правила ознакомления с информацией касающейся деятельности ТСН и другие положения, необходимые для организации работы по управлению МКД.

26) Правление товарищества обязано разработать и утвердить правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников и положение об оплате их труда.

27) Правление товарищества обязано разработать и утвердить правила проведения шумных работ в ТСН.

12.8. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

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

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

12.10. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества, положением о резервном фонде, порядком расходования средств.

12.11. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки, при условии наличия вины. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

### **13. Председатель правления Товарищества**

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается правлением товарищества из состава членов Правления товарищества сроком не более чем на два года. При выборе председателя правления товарищества из состава членов Правления товарищества за кандидатуру нового председателя должно проголосовать не менее 2/3 от всех членов правления товарищества. При продлении полномочий действующего председателя правления за продление полномочий председателя правления должно проголосовать

вать не менее 1/2 от всех членов правления товарищества. В том случае, если в повестку дня собрания членов товарищества Правлением товарищества был вынесен вопрос об избрании Председателя правления товарищества, то Председатель правления товарищества может быть избран общим собранием членов товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

#### **14. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества**

14.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

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

14.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

2) 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;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

14.4. В случае, если ревизионная комиссия (ревизор) не исполняют свои обязанности Правление ТСН вправе привлечь независимого аудитора для проведения аудиторской проверки. Стоимость проведения аудиторской проверки должна оплачиваться из средств резервного фонда ТСН.

14.5. Действующее в ТСН положение о ревизионной комиссии обязательно к исполнению для членов ревизионной комиссии.

#### **15. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

15.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

15.3. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

## **16. Ведение делопроизводства в Товариществе**

16.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

16.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования, письменные решения членов Товарищества.

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

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

## **17. Прекращение деятельности Товарищества**

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

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

17.3. Товарищество ликвидируется:

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

17.3.2. По решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

17.3.3. По решению суда.

17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

## **18. Заключительные положения**

18.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты внесения изменений в сведения о товариществе в регистрирующие органы.

18.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

18.3. Расходы по созданию, регистрации и ликвидации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

18.4. В Устав товарищества вносятся изменения при присоединении, ранее не входившего в состав товарищества, МКД к товариществу при соблюдении следующих условий:

- наличия решения собственников помещений, присоединяемого к товариществу МКД;
- наличия решения правления товарищества о присоединении к товариществу МКД.

18.5. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

18.6. В случае противоречия Устава действующему законодательству, разночтений между Уставом и действующим законодательством – применяется действующее законодательство.

Пронумеровано, прошито и  
скреплено печатью 23  
( двадцать три )

прописью

листов  
Зам. начальника ИФНС по  
Выборгскому району  
Ленинградской области

Лапина Т.К.



Устав ТСЖ «Южная Долина-2»  
В документе прошито 23 (двадцать три) листа  
Председатель правления Золотухин К.В.

