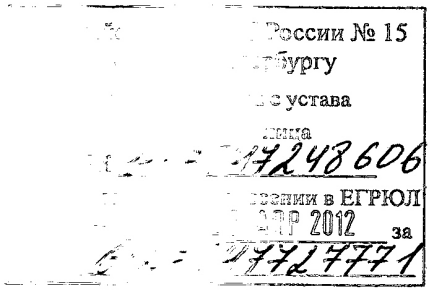
УТВЕРЖДЕН

Протоколом № 1/2012-КР

от «27» марта 2012 года

Председатель собрания _____ Пирумов А.Л.

Секретарь собрания _____ Котов С.В.



Новая редакция Устава

Товарищества собственников жилья

«Фортис»

Санкт-Петербург

2012

1. Общие положения

варищество собственников жилья «Фортис», именуемое в дальнейшем ество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса й Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других ельных и иных нормативных актов.

ное наименование товарищества: **Товарищество собственников жилья**

.

ткое наименование товарищества: **ТСЖ «Фортис»**.

нахождения товарищества: **197343, Санкт-Петербург, ул. Земледельческая, д.**

.

рищество является объединением собственников помещений в многоквартирном оложенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Земледельческая, д. 5, корп.2, для го управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения уществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, ию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления ьных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а я осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей ия многоквартирным домом.

2. Цели и виды деятельности товарищества

варищество является добровольным объединением собственников жилых и помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

стного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, еского и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, ения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

ализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, нию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим вом в многоквартирном доме.

рищество осуществляет следующие виды деятельности:

правление многоквартирным домом и обеспечение эксплуатации общего ства дома:

ализация управления и обеспечения эксплуатации общего имущества дома, владения, ния и распоряжения общим имущества дома, в соответствии с законодательством шением органов управления Товарищества.

ализация технического обслуживания, содержание, ремонта и реконструкции общего ства дома;

нение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному; трукции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

ючение договоров энергоснабжения, с целью обеспечение коммунальными собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и помещений в многоквартирном доме;

ение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

ение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий ения, пользования и распоряжения общей собственностью;

ение мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих трудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных

законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
– получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
– осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего Устава;
– представление законных интересов собственников помещения 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;
2.2.2 защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.
3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица, приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы управления, действующие в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

4.1. 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.
4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.
4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.
4.5. 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.

4.6. 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.
4.7. 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.
4.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.
4.9. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество товарищества

5.1. Средства товарищества состоят из:
– вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
– доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;
– платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
– платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
– платежей, поступающих по договорам, заключенным товариществом;
– предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
– прочих поступлений.
5.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.
5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением товарищества. Доходы, полученные товариществом от хозяйственной деятельности, указанной в п. 5.1 Устава, не могут распределяться между членами товарищества.

5.6. Правление товарищества вправе принимать взносы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества лишь при условии утверждения их размеров и порядка внесения Общим собранием членов товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.
6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:
– управление многоквартирным домом;
– обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
– предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;
– выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
– сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством;
– организация и осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания;
– надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в пределах, установленных действующим законодательством.
6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.
6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде. В соответствии с ч.1 ст. 139 Жилищного Кодекса Российской Федерации членами товарищества могут быть лица, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

[illegible] случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким [illegible]ам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о [illegible]ении одним из них общих интересов в товариществе.
[illegible] Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, [illegible] или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение [illegible] от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия [illegible]еки и попечительства.
[illegible] товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом [illegible]ний свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению [illegible] товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-[illegible]ответственности в порядке, установленном законодательством.
[illegible]во в товариществе прекращается:
[illegible]а подачи заявления о выходе из членов товарищества;
[illegible]нта прекращения права собственности члена товарищества на помещение в [illegible]ртирном доме;
[illegible]а ликвидации товарищества, как юридического лица.
[illegible] реорганизации юридического лица, являющегося членом товарищества, либо [illegible] гражданина, являющегося членом товарищества, их правопреемники [illegible]ники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с [illegible] возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в [illegible]ртирном доме на основании заявления.

8. Права товарищества

[illegible]рищество вправе:
[illegible] Заключать в соответствии с законодательством договор управления [illegible]квартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в [illegible]квартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.
8.1.2. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.
8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в [illegible]квартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.
8.1.4. 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 фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.
8.1.5. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственников жилья в управление.
8.1.6. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.
8.1.8. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном

ние в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, товарищество может:

- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности товарищества

9.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества.

9.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

9.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и о предоставлении коммунальных услуг с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

9.4. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

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

9.6. 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.

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

9.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9.9. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти Санкт-Петербурга;

9.10. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества 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 договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.

[redacted] ставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме [redacted] и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, [redacted] качества.

[redacted] Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Санкт-[redacted] в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в [redacted] щества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем [redacted] рания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола [redacted] рания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав [redacted] ства с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем [redacted] рания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений

[redacted] нять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества

[redacted] товарищества имеет право:

[redacted] ствовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего [redacted] теля, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию [redacted] ства.

[redacted] Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, [redacted] о недостатков в работе его органов.

[redacted] Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом [redacted] ства в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в [redacted] ртирном доме.

[redacted] Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и [redacted] денных расходах.

[redacted] Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными [redacted] вными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

[redacted] Член товарищества обязан:

[redacted] Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

[redacted] Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.3. 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, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству 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.

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

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

принимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ему имуществу в многоквартирном доме.

обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в квартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

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

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

нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных нанимателями и арендаторами, в случае сдачи членом товарищества в аренду принадлежащих ему на праве собственности помещений.

При отчуждении помещения, находящегося в его 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;

управлении общего имущества в многоквартирном доме;

любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество планируется 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.

Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

14. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена товарищества и осуществлять связь с ним, 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.

12. Органы управления товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:
– общее собрание членов товарищества;
– правление товарищества.
12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества. Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.
13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и

[redacted]ждому члену товарищества под расписку, либо посредством почтового [redacted] заказным письмом), либо посредством вывешивания объявления о [redacted]брания в общедоступных местах на информационных стендах.
[redacted] направляется (вручается, вывешивается) не позднее, чем за 10 дней до даты [redacted]бщего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего [redacted]зывается:
[redacted] лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
[redacted] проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
[redacted]сто и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в [redacted]ного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, [redacted]м на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие [redacted]
[redacted]ня собрания.
[redacted] ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут [redacted] на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.
[redacted]ание членов товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, [redacted] были включены в повестку дня..
[redacted]ый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего [redacted] Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов [redacted]ционально доле участия, предусмотренной уставом.
[redacted] – Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют [redacted] товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов [redacted]ников помещений в многоквартирном доме, а также, если на нем присутствуют [redacted] товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью [redacted]ами голосов от общего числа голосов членов товарищества.
[redacted]ение общего собрания членов товарищества принимается простым [redacted]ством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на [redacted] собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 [redacted]щего устава.
[redacted]е отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и [redacted] проведения общего собрания членов товарищества в порядке, предусмотренном [redacted]дательством РФ.
[redacted] Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, [redacted]имся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в [redacted]рых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается [redacted]ов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.
[redacted] Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание [redacted] один из членов правления или управляющий.
[redacted]. принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов [redacted]ства, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании [redacted]мо от причины.

13.7. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

13.7.1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава [redacted]ства в новой редакции;

13.7.2 принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение [redacted]онной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного [redacted]онных балансов;

13.7.3. Заключение договоров аренды или передаче иных прав на общее имущество в [redacted]квартирном доме на основании решения общего собрания собственников [redacted]квартирного дома.

13.7.4. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии [redacted]ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.7.5. установление размера обязательных платежей и взносов членов [illegible]ищества;

13.7.6. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных [illegible]альных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и [illegible]тального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а [illegible]е утверждение отчетов об использовании таких фондов;

13.7.7. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских [illegible]нтов;

13.7.8. определение направлений использования дохода от хозяйственной [illegible]ельности товарищества;

13.7.9. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в [illegible]оквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

13.7.10. утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об [illegible]лнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских [illegible]верок);

13.7.11. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

13.7.12. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по [illegible]ультатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

13.7.13. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя [illegible]вления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13.7.14. принятие и изменение по представлению председателя правления [illegible]арищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в [illegible]анности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном [illegible]е, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов [illegible]арищества, предусмотренных уставом товарищества и решениями общего собрания [illegible]нов товарищества;

13.7.15. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том [illegible]е председателя правления товарищества;

13.7.16. Передача функций управления управляющей организации.

[illegible]7.17. Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого [illegible]щества в многоквартирном доме.

[illegible]7.18. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на [illegible]щество товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или [illegible]тьим лицам.

[illegible]7.19. другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными [illegible]деральными законами, а также Уставом Товарищества.

[illegible]. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции [illegible]ления.

[illegible]. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в [illegible]ответствии с п. п. 13.7.1, 13.7.2, 13.7.3, 13.7.7, 13.7.17, 13.7.18, решение принимается не [illegible]ее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

[illegible]. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято путем [illegible]ведения заочного голосования, т.е. передачи в место или по адресу, которые указаны в [illegible]щении о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме [illegible]шений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

[illegible]. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в [illegible]ной форме, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты [illegible]ения их приема.

[illegible]. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, путем [illegible]ведения опроса в заочной форме, должны быть указаны:

[illegible]ведения о лице, участвующем в голосовании;

о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором товарищество;
по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», или «воздержался».

14. Правление товарищества

Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.
Председатель правления товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.
Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок не более двух календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут быть выдвинуты любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме..
К компетенцию правления входит решение следующих вопросов:
соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.
контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
заключение договоров от имени товарищества.
представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление
найм рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и заключение с ними.
заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.
ведение реестра членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
созыв и организация проведения годового и внеочередного общего собрания членов товарищества.
подготовка для утверждения общим собранием членов товарищества штатного расписания, должностных окладов штатных единиц товарищества.
выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.
Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на банковском счете, в соответствии с финансовым планом.
Заседание правления созывается его председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал по его собственной инициативе, либо по требованию любого члена правления, либо по требованию Ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.
Первое заседание вновь избранного состава Правления должно быть проведено в срок не позднее одного рабочего дня после подведения Счетной комиссией итогов голосования по вопросу избрания состава Правления Общим собранием членов товарищества.
На первом заседании члены Правления избирают из своего состава Председателя и при необходимости его заместителя.
В случае, когда количество членов Правления становится менее половины от числа избранных членов Правления, Председатель Правления обязан созвать внеочередное собрание членов товарищества для избрания нового состава Правления.

14.8. При заключении договора с управляющей организацией правление вправе передать свои функции или их часть этой управляющей организации, при условии что за эту передачу проголосовало большинство членов Правления на своем заседании.
14.9. Членом правления товарищества 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 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.
14.10. Правление товарищества 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.

15. Председатель правления

15.1. Правление товарищества избирает из своего состава председателя товарищества на срок равный двум календарным годам. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.
15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, издает приказы, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества.
15.3. При осуществлении своих полномочий Председатель Правления не вправе без предварительного утверждения Правлением условий соответствующих сделок совершать их от имени товарищества, при условии, что такие сделки влекут возникновение у товарищества:

а) обязательства по отчуждению принадлежащего товариществу движимого имущества, за исключением денежных средств, право на отчуждение которых предоставлено настоящим Уставом.;

б) денежных обязательств в сумме, превышающей 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 коп.) в квартал по всем сделкам товарищества.

15.4. Правление вправе в любой момент принять решение о досрочном прекращении полномочий Председателя Правления.
15.5. Полномочия Председателя Правления подлежат прекращению в обязательном порядке в следующих случаях:
а) объективная утрата Председателем Правления возможности исполнения своих обязанностей, в.т.ч. длительная болезнь;
б) нарушением Председателем условий совершения сделок и денежных обязательств. предусмотренных п. 15.3 настоящего Устава;

в) заключение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность:
г) извлечение личной выгоды из распоряжения имуществом товарищества.

15.6. Правление одновременно с принятием решения о досрочном прекращении полномочий Председателя Правления обязано принять решение об избрании нового Председателя Правления.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.
16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить Председатель Правления, члены Правления и Бухгалтер товарищества.
16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):
16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

Проверки также могут осуществляться по поручению Общего собрания членов товарищества, или по письменному требованию не менее половины избранного состава членов Правления.
16.4.2. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.
16.4.4. Представляет результаты проверок Общему собранию членов товарищества и Правлению.
16.5. Должностные лица товарищества обязаны по требованию Ревизионной комиссии (ревизора) в срок не позднее одного рабочего дня с момента заявления соответствующего требования, представить все необходимые документы, а также личные объяснения в письменной форме по вопросам связанным с осуществлением проверок.

За неисполнения указанного требования Председатель Правления, по представлению Ревизионной комиссии (ревизора), обязан незамедлительно приказом временно отстранить от исполнения служебных обязанностей должностное лицо товарищества до окончания ревизионной проверки. В случае если Председатель Правления не дал письменного объяснения по требования Ревизионной комиссии (ревизора), он отстраняется от исполнения своих обязанностей решением членов Правления до окончания ревизионной проверки.
16.6. Ревизионная комиссия обязана потребовать созыва внеочередного Общего собрания членов товарищества, если выявлены злоупотребления в деятельности его должностных лиц

17. Учет и отчетность, хранение документов товарищества

17.1. Товарищество ведет бухгалтерский, налоговый, статистический и иные виды учетов, установленные действующим законодательством.

Товарищество отчитывается о результатах своей финансовой деятельности перед уполномоченными государственными органами в порядке, установленным действующим законодательством.
17.2. Все документы о деятельности товарищества хранятся в Правлении у Председателя в том числе:
17.2.1. Устав, а также документы, регламентирующие отношения внутри товарищества;
17.2.2. документы, подтверждающие государственную регистрацию товарищества;
17.2.3. документы, подтверждающие права товарищества на имущество, находящееся на его балансе;

17.2.4. все документы бухгалтерского учета;
17.2.5. договоры и соглашения, заключенные товариществом с третьими лицами;
17.2.6. список членов товарищества;
17.2.7. протоколы общих собраний и заседаний членов Правления товарищества, приказы Председателя Правления;
17.2.8. учет лиц, имеющих доверенность на представление интересов товарищества;
17.2.9. акты, заключения и предписания Ревизионной комиссии;
17.2.10. документы кадрового учета;
17.2.11. техническая документация на многоквартирный дом после введения в эксплуатацию всех частей многоквартирного дома;
17.2.12. иные документы, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.
17.3. Документы, указанные в пп. 17.2.1, 17.2.2, 17.2.3, 17.2.4, 17.2.6, 17.2.7, 17.2.8, 17.2.9 Устава, должны быть доступны для ознакомления любому члену товарищества в любое время в течение времени, установленного для приема Председателем Правления.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.
17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.

18. Особые условия

18.1. С учетом создания товарищества на стадии строительства многоквартирного дома в соответствии с ч.1 ст. 139 Жилищного кодекса Российской Федерации, бремя расходов по содержанию, эксплуатации и обслуживанию, а также коммунальных расходов, на не введенные в эксплуатацию части многоквартирного дома лежит на застройщике до момента передачи указанных частей многоквартирного дома на баланс товарищества.
18.2. До момента ввода в эксплуатацию частей многоквартирного дома и передачи их на баланс товарищества, смета доходов и расходов утверждается общим собранием членов товарищества только по той части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 78-6215в-2010 от 24.12.2010.
18.3. Тарифы, устанавливаемые органами управления товарищества, за содержание, ремонт, обслуживание и коммунальные услуги за 1 кв.м. помещения не могут превышать тарифы, устанавливаемые органами государственной власти в г. Санкт-Петербурге на соответствующий год.
В случае изменения тарифов на содержание, ремонт, обслуживание и коммунальные услуги за 1 кв.м. помещения органами государственной власти Санкт-Петербурга в установленном законом порядке, размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома , а также размер платы за коммунальные услуги за 1 кв.м. помещения, оплачиваемые каждым собственником, подлежит автоматическому изменению пропорционально изменению тарифов органами государственной власти Санкт-Петербурга. При этом проведения внеочередного собрания членов товарищества об утверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги за 1 кв.м. помещения, подлежащие уплате каждым собственником, не требуется

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью
на 15 (пятнадцать) листах

Заместитель начальника отдела
ИФНС России № [illegible]
[illegible] С.Н. Иванова

В настоящем документе
пронумеровано и
прошнуровано ___
(___) листов