УТВЕРЖДЕН:
Решением общего собрания членов
товарищества собственников жилья
помещений многоквартирного дома
по адресу: Санкт-Петербург, улица Бутлерова,
дом 40
Протокол № 2
от « ___ » _____ 2012 года

Председатель собрания
_____ /Иванова Н.Б./

Секретарь собрания
_____ /Федосов С.М. /

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Академия»

г. Санкт-Петербург

2012 год.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 40, именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме.
1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:
Полное наименование: «Товарищество собственников жилья «Академия»;
Краткое наименование: ТСЖ «Академия».
1.3. Место нахождения Товарищества: 195220, Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 40.
1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме.
1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности. Число членов Товарищества превышает пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в данном многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.
1.9. По вопросам, не нашедшим отражения в Уставе, ТСЖ руководствуется действующим законодательством Российской Федерации

2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.
2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:
2.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также управление им в установленных законодательством пределах.
2.2.2. Обеспечение надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния общего имущества.
2.2.3. Обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений. 2.2.4.Организация финансирования, содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.
2.2.5.Организация и обеспечение текущего и капитального ремонтов, реконструкции здания, сооружений и помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сетей и сооружений. Содержание и благоустройство придомовой территории.
2.2.6.Выполнение функций заказчика работ (услуг) по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с предметом деятельности Товарищества.
2.2.7.Обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.
2.2.8.Ведение реестра собственников и владельцев помещений.
2.2.9.Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества. Содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства.
2.2.10.Своевременное информирование и консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.
2.2.11.Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.
2.2.12.Защиты законных прав и интересов членов Товарищества при пользовании общим имуществом. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие предмету деятельности Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:
3.1.1. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.
3.1.2. Устанавливать на основе утвержденной сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.1.3. Заключать на конкурсной основе в соответствии с законодательством и настоящим Уставом договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.
3.1.4. Организовывать и не реже одного раза в год проводить Общие собрания членов Товарищества.
3.1.5. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.
3.1.6. Продавать по решению общего собрания собственников, а также передавать во временное пользование или обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:
3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.
3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества или помещений в доме.
3.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек (сооружений) и их дальнейшей эксплуатации.
3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства застройку выделенных земельных участков.
3.2.5. Совершать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
3.2.6. Страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.
3.3. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов.
3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами помещений в доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.
3.5. Товарищество обязано:
3.5.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.
3.5.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
3.5.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
3.5.4. 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.
3.5.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
3.5.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
3.5.7. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
3.5.8.Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.
3.5.9. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.
3.5.10. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в Жилищном Кодексе РФ.
3.5.11. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса, 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.

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном доме.
Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:
— межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты;
—коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши;
— ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
— механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за

пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

—земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее — общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

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

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

Собственники помещений в Товариществе владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

По решению общего собрания объекты общего имущества Товарищества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен

правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

Имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества.

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

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

Любые изменения границ помещений в товариществе в случае перенесения границ между смежными помещениями, или при разделе существующих помещений, при изменении статуса помещения (жилое/нежилое) должны быть отражены в паспорте дома. Изменения в паспорт дома вносятся только при наличии заключения разрешающего органа (МВК) и на основании личного заявления домовладельца.

Работа по оформлению и регистрации поправок к паспорту домовладения ведется Товариществом. Все расходы, связанные с переоформлением документов и оплату услуг Товарищества несет домовладелец.

5. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

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

4) прочих поступлений.

5.2. 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. По решению Общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств использовать иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

5.3. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

5.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

5.5. Члены Товарищества вносят 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.

5.6. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и

обслуживание их помещений, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.
5.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.
5.8. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.
5.9. Член ТСЖ плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме может внести имуществом. Потребность ТСЖ во вносимом имуществе и его стоимость определяется решением правления в рублях на день внесения имущества.

6. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО

6.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество. Вместе с заявлением представляются документ, подтверждающий право собственности на помещение.
6.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
6.3. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
6.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.
6.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.6.3. настоящего Устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.
6.6. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.
6.7. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества имеет право:
7.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями в порядке и пределах, установленных действующим законодательством.
7.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
7.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
7.1.4. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
7.1.5. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
7.1.6. Получать от Правления, Председателя Правления, ревизионной комиссии Товарищества достоверные данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
7.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.
7.1.8. Своевременно получать информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.
7.1.9. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества
7.1.10. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.
7.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

8. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА
8.1. Член Товарищества обязан:
8.1.1. Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
8.1.2. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
8.1.3. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
8.1.4. Выполнять требования Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, законные требования Правления

Товарищества;
8.1.5. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
При возникновении задолженности по оплате коммунальных услуг, член Товарищества обязан оплатить пени в соответствии с действующим законодательством.
8.1.6. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;
8.1.7. Обеспечивать доступ третьим лицам, уполномоченным Товариществом, к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
8.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников в соответствии с действующим законодательством.
8.1.9. Обеспечивать доступ лицам, уполномоченным Товариществом, к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости проверки показаний приборов учета,
проверки состояния помещения, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.
8.2. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ
9.1. Органами управления товарищества являются:
- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.
9.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.
9.3. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:
9.3.1. Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции.
9.3.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
9.3.3. 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.
9.3.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
9.3.5. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.
9.3.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.
9.3.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
9.3.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана. В случае отсутствия такого плана, утвержденного Общим собранием членов Товарищества, Товарищество не может осуществлять траты по статье «Текущий ремонт» на цели, не вызванные аварийными случаями, за исключением расходов на обеспечение нормального функционирования инженерных систем и/или сетей многоквартирного дома.
9.3.8.1. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок)
9.3.9. Рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления и ревизионной комиссии Товарищества.
9.3.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.
9.3.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.
9.3.12. Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.
9.3.13. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.
9.3.14. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.
9.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

9.5. Очередное общее собрание членов Товарищества инициируется Правлением Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть инициировано любым членом Товарищества.
9.6. Очередное (годовое) Общее собрание членов Товарищества, а также внеочередное общее собрание членов Товарищества, инициированное органами управления или контроля проводятся за счет средств Товарищества, в других случаях Общее собрание членов Товарищества проводится за счет инициатора(ов) проведения Общего собрания членов Товарищества.
9.7. При подготовке Общего собрания членов Товарищества, Правление не вправе отказывать членам Товарищества вносить свои кандидатуры на голосование на выборные должности Товарищества (члена Правления, члена Ревизионной комиссии).
9.8. При подготовке Общего собрания членов Товарищества формируется Счетная комиссия на время проведения голосования в количестве не более семи человек. В состав счетной комиссии может войти любой член Товарищества, чья кандидатура не включена в список кандидатов на выборную должность. Действующее Правление обязано включать в Счетную комиссию любого члена ТСЖ не являющегося кандидатом на выборную должность ТСЖ.
9.9. Счетная комиссия выбирает из своего состава Председателя счетной комиссии.
9.10. Задача счетной комиссии - обеспечение равных прав всех кандидатов в ходе голосования. Счетная комиссия осуществляет контроль за организацией проведения голосования, обеспечивает учет и сохранность заполненных бюллетеней для голосования (в случае проведения заочного голосования). Счетная комиссия ведет подсчет голосов, публикует официальные итоги голосования в течение трех рабочих дней с момента окончания сроков голосования.
9.11. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества, а именно путем уведомления, напечатанного на оборотной стороне счет-квитанции соответствующего времени проведения собрания . Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания, равно как и счет-квитанция, через службу консьерж и диспетчеров.
9.12. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
9.13. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.
9.14. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 9.3.2; 9.3.6; 9.3.7 статьи 9.3 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.
9.15. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.
9.16. В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания в течение 30 рабочих дней созывает повторное общее собрание, которое должно быть проведено с соблюдением процедуры уведомления членов ТСЖ о новой дате собрания. Повторное собрание может быть проведено в заочной форме.
9.17. Количество голосов, принадлежащих члену Товарищества определяется площадью принадлежащих ему помещений в квадратных метрах (один голос – один метр).
9.18. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания и размещается для ознакомления в помещении (месте), определенном решением общего собрания, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.
9.19. Решение общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме является обязательным для всех членов ТСЖ, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества осуществляет руководство деятельностью Товарищества между Общими собраниями членов Товарищества. Правление в своей деятельности обязано руководствоваться законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом.
10.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества. Протоколы заседания правления имеют силу, если подписаны председателем Правления и секретарем.
10.3. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества в количестве от пяти до девяти человек. 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.

10.3.1.Кандидатуры на выборы в Правление предлагаются любым членом товарищества в виде письменного заявления на имя Председателя Правления в срок за 10 календарных дней до проведения собрания, на котором будут избираться члены правления.
10.4. Председатель Правления Товарищества избирается на срок равный двум календарным годам правлением из числа его членов. Председатель Правления подчиняется общему собранию членов товарищества и подотчетен ему. 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 общим собранием членов товарищества.
10.5. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в месяц по графику созывает заседания Правления Товарищества с обязательным уведомлением членов Правления о повестке дня.
Первое заседание Правления, организуемое после Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. Заседания Правления могут созываться Председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления. О месте и времени заседания Правления в те же сроки размещается объявление на информационном стенде в правлении и на информационных стендах Товарищества. Правление может привлекать собственников или лиц по доверенности от собственников для выполнения определенных задач.
Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления посредством телефонограммы или SMS- сообщения не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления с обязательным уведомлением членов Правления о своем присутствии, направляемым не позднее, чем за три рабочих дня до заседания.
10.6. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества оформляется протоколом. Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов Правления, то заседание должно быть перенесено. Правление в случае выхода из его состава одного или нескольких членов имеет право привлечь к работе другого члена товарищества собственников жилья с правом голоса с последующим утверждением на очередном общем собрании членов товарищества.
10.7. В обязанности Правления Товарищества входит:
10.7.1. Обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества. В случае доказанного виновного нарушения Председателем Правления законодательства Российской Федерации, настоящего Устава Правление обязано досрочно прекратить полномочия избранного Председателя Правления и избрать из своего состава нового Председателя Правления.
10.7.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
10.7.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.
10.7.4. Обеспечение целевого использования денежных средств, собранных с собственников.
10.7.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.
10.7.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
10.7.7. Ведение списка (реестра) членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и отчетности. Список (реестр) членов Товарищества должен постоянно находиться в наличие в помещение Правления ТСЖ.
10.7.8. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества.
10.7.9. Предоставление по требованию ревизионной комиссии бухгалтерской и иной документации по ведению финансово-хозяйственной деятельности в рамках ревизии, проводимой согласно плану проведения ревизий, утвержденному Ревизионной комиссией.
10.7.10. Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.
10.8. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов Товарищества и руководит текущей деятельностью ТСЖ, имеет право давать указания и распоряжения всем наемным должностным лицам и работникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. В своей деятельности Председатель Правления руководствуется законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом.
10.9.Председатель Правления и его члены получают денежное вознаграждение, размер которого принят на общем собрании членов товарищества согласно сметы расходов по статье «управление многоквартирным домом».
10.10. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества во всех исполнительных, представительных и судебных органах власти, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества.
10.11. Председатель Правления обязан согласовывать с Правлением единовременные сделки от лица ТСЖ (или траты подотчет) на сумму свыше 15 000 руб. (пятнадцати тысяч рублей).
10.12. Председатель Правления ТСЖ обязан своевременно вносить изменения в список (реестр) членов ТСЖ. Председатель Правления отвечает за сохранность и наличие списка (реестра) членов ТСЖ.
10.13. Председатель Правления имеет право распоряжаться денежными средствами без согласования с Правлением и Общим собранием только в пределах статьи годового плана финансовой деятельности на представительские расходы.

10.14. Председатель Правления в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 2 мая 2006 г. N **59-ФЗ** обязан в течение тридцати рабочих дней давать письменные ответы на письменные заявления членов ТСЖ, собственников, арендаторов.
10.15. Председатель Правления 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.
10.16. Председатель Правления несет персональную ответственность перед Товариществом за причиненные своими действиями (бездействием) убытки ТСЖ в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
10.17. Председатель Правления Товарищества обязан организовывать и проводить инвентаризацию имеющих основных средств и долгов не реже одного раза в год.
10.18. Выдает (организует выдачу) необходимые справки членам ТСЖ, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением правления ТСЖ.
10.19. Издает приказы, дает указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, включая членов правления, сотрудникам всех служб, которые для них обязательны.
10.20. Имеет право первой и второй подписи под финансовыми документами товарищества.
10.21. Подписывает протоколы общих собраний.
10.22. На основании решений правления заключает сделки и открывает в банках счета товарищества.
10.23. По решению правления досрочно освобождает от полномочий члена правления товарищества.
10.24. Решает вопрос о премировании рабочих и служащих товарищества на основании решения правления в пределах сметы расходов.
10.25. Досрочно по личным мотивам освобождает занимаемую должность без созыва общего собрания членов товарищества и решения правления.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества из числа членов Товарищества.
11.2. Ревизионная комиссия избирается не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны члены Правления. Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается общим собранием (не менее трех человек).
11.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии Товарищества.
11.4. Ревизионная комиссия Товарищества:
11.4.1. Ревизионная комиссия составляет и утверждает план ревизий на год. Такой план должен быть предоставлен Правлению Товарищества в срок не позднее трех рабочих дней с момента его принятия.
11.4.2. Проводит не реже, чем один раз в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. В рамках выполнения ревизии Ревизионная комиссия вправе затребовать в Правлении или у Председателя Правления любую уставную (список (реестр) членов ТСЖ) и бухгалтерскую документацию, проводить проверку наличия материальных ценностей, подлежащих оценке, производить осмотр объектов общей собственности, требовать у выборных лиц ТСЖ письменных объяснений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности.
11.4.3. Представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
11.4.3. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Прекращение деятельности ТСЖ возможно в форме реорганизации либо ликвидации.
12.2. Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.
12.3. При реорганизации ТСЖ права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.
12.4. Ликвидация ТСЖ осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством. Обязательная ликвидация ТСЖ осуществляется в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ.
12.5. При условии наступления оснований для ликвидации товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие товарищество.
12.6. Имущество, оставшееся после расчетов товарищества с кредиторами, после ликвидации товарищества распределяется между членами товарищества пропорционально их доле в общей собственности.
12.7. Ликвидация товарищества считается завершенной с момента внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

Санкт-Петербург
- 2012 -