

УТВЕРЖДЕН

Решением ежегодного общего собрания членов
Товарищества собственников жилья "На Гражданском"

Протокол № ____ от _____ 2020 года.

УСТАВ

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«На Гражданском»**

(новая редакция)

Санкт-Петербург

2020 год

1. Общие положения

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

1.2. Товарищество собственников жилья «На Гражданском» зарегистрировано Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга №156546 от 28 июля 1999 года, свидетельство №91624. Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Калининскому району Санкт-Петербурга внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г. - свидетельство серия 78 № 000965242 за основным государственным номером 1037808012318 от 03. 02. 2003 г..

1.3. Товарищество собственников жилья «На Гражданском» создано без ограничения срока деятельности.

1.4. Настоящая (новая) редакция Устава принята ежегодным общим собранием членов Товарищества собственников жилья «На Гражданском» (протокол № ____ от _____ 2020 г) в целях приведения в соответствие с действующим жилищным законодательством учредительных документов.

1.5. Полное наименование: **Товарищество собственников жилья «На Гражданском».**

1.6. Сокращенное наименование: **ТСЖ «На Гражданском»;**

1.7. Место нахождения Товарищества: Санкт-Петербург.

1.8. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: РФ, 195220, г. Санкт-Петербург, проспект Науки, дом № 19, корпус 2.

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: РФ, 195220, г. Санкт-Петербург, проспект Науки, дом № 19, корпус 2.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество собственников жилья представляет собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: РФ, 195220, г. Санкт-Петербург, проспект Науки, дом № 19, корпус 2 для обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, (в том числе обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме), реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- заключение договоров с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми

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

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории; мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общей собственностью;

- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего Товариществу;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных **разделом 6** настоящего Устава.

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном жилом доме;

- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

- обеспечение соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнение обязательств, принятых по договорам;

- представление общих интересов членов товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях и иными юридическими и физическими лицами;

- Контроль за исполнением обязательств по заключенным договорам, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

- защита прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. 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.

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

3.3. 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. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, 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 и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

4.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, отдельные объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

4.5. Не подлежат отчуждению третьим лицам 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.

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

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, указываемое в процентах по отношению к общему количеству имущества Товарищества) 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 (жилые или нежилые помещения) принадлежащих им помещений.

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

4.10. Уменьшение размера общего имущества возможно только путем его реконструкции с согласия всех собственников. Решение о реконструкции принимается общим собранием всех собственников.

5. Средства и имущество Товарищества

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов, членов Товарищества; доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

На основании решения общего собрания собственников недвижимости в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием собственников помещений в данном доме.

5.3. Правление Товарищества собственников недвижимости имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество собственников жилья может 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.

6.3. 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 Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и Уставом Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников недвижимости.

7.2. В случае создания в многоквартирном доме Товарищества собственников жилья лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

7.3. 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 имущество в многоквартирном доме.

7.4. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 7.3 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

7.5. 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 объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.6. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники жилья в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

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

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, Свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключение ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 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;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением данным домом документы;
- иные, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.8. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;

7.9. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме. Членство в Товариществе возникает у таких лиц на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество собственников жилья вправе:

8.1.1. заключать в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

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

8.1.3. 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;

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

8.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

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

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

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

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

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

8.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

8.2.5. заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям и задачам Товарищества, действия.

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

8.4. Товарищество собственников жилья может требовать в судебном порядке

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

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество собственников жилья обязано:

9.1.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

9.1.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;

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

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

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

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

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

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

9.1.9. 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 части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

9.1.10. 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;

9.1.11. вести бухгалтерский учет и представлять финансовую отчетность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

9.1.12. хранить и предоставлять по запросу членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме, а также соответствующих государственных организаций все предусмотренные законодательством Российской Федерации документы, связанные с имущественной, правовой и финансовой деятельностью Товарищества;

9.1.13. выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

10.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены Товарищества 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 Жилищным Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

11.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

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

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

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

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

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

11.1.6. использовать объекты общей собственности только по их прямому

назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

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

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

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

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

11.1.11. Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения для ведения Реестра членов товарищества собственников жилья и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

11.1.12. нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом.

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. Собственники помещений в многоквартирном доме - члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов Товарищества. Если иное не установлено общим собранием членов Товарищества, годовое общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

13.2. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества устанавливаются общим собранием Товарищества.

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

13.4. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества.

13.5. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

13.5.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

13.5.2. принятие решений о реорганизации и/или ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

13.5.3. избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.5.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

13.5.5. 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;

13.5.6. принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

13.5.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

13.5.10. утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

13.5.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской(финансовой) отчетности Товарищества;

13.5.12. рассмотрение жалоб на действия Правления товарищества, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13.5.13. принятие и изменение по представлению Председателя правления Товарищества Правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

13.5.14. определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя правления Товарищества;

13.5.15. принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения Правлением Товарищества общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;

13.5.16. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

13.6. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

13.7. Член Товарищества либо его представитель, по инициативе которых созывается Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

В указанный срок уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества с указанием повестки дня должно быть **размещено в каждой парадной на информационных досках многоквартирного дома по адресу: РФ, 195220, г. Санкт-Петербург, проспект Науки, дом № 19, корпус 2, а также на оборотной стороне квитанций на оплату коммунальных и прочих услуг.**

13.8. В сообщении о проведении общего собрания Товарищества собственников недвижимости должны быть указаны:

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

13.9. Собственники, обладающие не менее, чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Правление Товарищества для организации проведения Общего собрания. В обращении о проведении Общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников/членов Правление Товарищества обязано осуществить мероприятия, необходимые для проведения Общего собрания, в течение **сорока пяти дней** с момента поступления обращения, но не позднее, чем за **десять дней** до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого Общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников в порядке, установленном пунктом 13.7 настоящего Устава.

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

13.11. Количество голосов, которыми обладает каждый член/собственник помещения в многоквартирном доме на Общем собрании Товарищества, пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество в данном доме.

13.12. Общее собрание ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления.

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

13.13. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами **13.5.2., 13.5.6., 13.5.7.,** 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.

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

13.15. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в

форме очно-заочного или заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.16. Общее собрание посредством **очно-заочного** голосования, предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов/собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам Общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года.

14.2.1. Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава Председателя правления на срок 2 (два) года.

14.2.2. 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.

14.3.2. В обязанности Правления Товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение Товариществом действующего законодательства Российской Федерации, 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;
- 4) управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

9) выполнение иных, вытекающих из Устава Товарищества собственников недвижимости, обязанностей.

14.3.3. Заседания Правления созываются его Председателем.

14.3.4. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения годового собрания членов Товарищества.

14.3.5. Последующие заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 (одного) раза в 3 (три) месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по электронной почте, телефону или лично не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до даты проведения заседания.

4.3.6. Специальные (срочные) заседания Правления могут созываться Председателем уведомлением, направляемым по электронной почте, телефону или сообщенным лично за 3 (три) дня до их проведения. В уведомлении должны быть указаны время, место и повестка дня заседания Правления.

14.3.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления товарищества присутствует не менее, чем 50 (пятьдесят) процентов от общего числа членов Правления. Решения Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок, равный 2 (двум) календарным годам, Правлением товарищества из своего состава, утвержденного Общим собранием членов Товарищества.

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

15.3. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и 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 Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников недвижимости не могут входить члены Правления Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает Председателя.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья:

- проводит не реже, чем один раз в год, ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 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;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством Российской Федерации 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 действующим законодательством Российской Федерации.