

**«УТВЕРЖДЕН»**

Общим собранием собственников  
Помещений многоквартирного дома  
№ 45 по Петергофскому ш.

Протокол № 6/н от 15 марта 2015 года

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«Симфония»**

## 1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Симфония», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано по решению Общего собрания собственников помещений в жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское ш. д.45 литера А и является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Симфония».  
Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Симфония».  
Местонахождение Товарищества и Правления Товарищества: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Петергофское ш., д.45 помещение ТСЖ – 171-Н.
- 1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный счет в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного Кодекса РФ и настоящим Уставом.
- 1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности
- 1.6. 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.
- 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. Общее имущество в многоквартирном доме не является собственностью Товарищества. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим жилищным законодательством.
- 1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, федеральными законами РФ, постановлениями правительства РФ, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, законодательством Санкт-Петербурга, иными правовыми актами РФ и настоящим Уставом.

## 2. Предмет деятельности Товарищества

- 2.1. Предметом деятельности Товарищества является:
  - Управление многоквартирным домом;
  - Обеспечение предоставления услуг и работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации, текущему и капитальному ремонту общего недвижимого имущества в многоквартирном доме;
  - Осуществление деятельности по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по созданию, сохранению и приращению такого имущества;
  - Обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимися в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в многоквартирном доме;
  - Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- Обеспечения соблюдения собственниками помещений многоквартирного дома и иными лицами, пользующимися в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в многоквартирном доме, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территории (в рамках полномочий, предоставляемых действующим законодательством);
  - Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
  - Представление интересов Товарищества в судах в качестве истца и ответчика, третьего лица;
  - Сдача в аренду, в наем общего имущества в многоквартирном доме, в случае и порядке, определенном решением общего собрания членов Товарищества;
  - Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.
- 2.2. Осуществление Товариществом видов деятельности, подлежащих лицензированию, допускается только после получения им соответствующих лицензий.

### 3. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

- 3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:
- Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
  - Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений 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 не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся 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 кодекса и Градостроительного кодекса РФ.
- 3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются, и в установленном законодательством, а также настоящим Кодексом, пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 3.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещений в этом многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

- 3.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещений в этом многоквартирном доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.
- 3.5. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений многоквартирного дома.
- 3.6. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
- Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
  - Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 3.7. При приобретении в собственность помещений в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 3.8. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком многоквартирном доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.
- 3.9. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Новые обременения земельного участка правом ограниченного пользования устанавливаются по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка и Товариществом. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

## 4. Членство в Товариществе

- 4.1. Членами Товарищества могут быть собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, юридические и физические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения в многоквартирном доме. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления на вступление в Товарищество.
- 4.2. При реорганизации юридического лица члена Товарищества либо смерти физического лица – члена Товарищества их правопреемники (наследники) становятся членами Товарищества с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 4.3. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 4.4. В том случае, если собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме является несовершеннолетний, его интересы представляют законные представители.

- 4.5. Член Товарищества систематически не выполняющий или не надлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством РФ и субъектов РФ.
- 4.6. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами Товарищества, обязаны выполнять законные требования Товарищества, в соответствии с нормами действующего законодательства.

## 5. Права Товарищества

### 5.1. Товарищество имеет право:

- Заключать в соответствии с действующим законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- Определять план финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды и иные фонды, создаваемые в соответствии с Уставом и законодательными актами РФ;
- 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;
- Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- Совершать иные действия, которые не противоречат действующему законодательству.

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

- Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- В случае неисполнения собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов;
- Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками жилых и нежилых помещений в

многоквартирном доме обязательств по уплате платежей и взносов о оплате иных общих расходов;

- Совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству.

## 6. Обязанности Товарищества

### 6.1. Товарищество обязано:

- Заключать в соответствии с действующим законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- Обеспечивать выполнение требований законодательства РФ, а также Устава Товарищества;
- Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном законодательством РФ;
- Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- Обеспечивать выполнение всеми собственниками жилых и нежилых 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;
- Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действия третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательстве пределах распоряжения собственниками жилых и нежилых помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора (Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга);
- Представлять в органы государственного жилищного надзора (Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга), в течении 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 секретарём Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

## 7. Права членов Товарищества и собственников помещений, не являющимися членами Товарищества.

### 7.1. Член товарищества имеет право:

- Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия;
- Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- Совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству.

### 7.2. Член Товарищества и собственники, не являющиеся членами Товарищества, имеют право:

- Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества, иными актами действующего законодательства РФ, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- Ознакомиться с документами Товарищества в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ;
- Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством РФ.

### 7.3. Член Товарищества и собственники, не являющиеся членами Товарищества, не в праве:

- Использовать электробытовые приборы (машины, оборудование), мощность которых превышает максимально допустимые для внутридомовых инженерных систем нагрузки, величины которых доведены до сведения потребителей;
- Самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления;
- Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- Самовольно нарушать пломбы на приборах учета поставляемых ресурсов и в местах их подключения, демонтировать такие пломбы или осуществлять иное несанкционированное вмешательство в их работу;
- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12°C;
- Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- Без наличия оформленного в установленном порядке посменного разрешения Товарищества, а также утвержденного и согласованного в установленном действующим законодательством порядке проекта:

- Производить перепланировку помещения, а также мест общего пользования;
  - Производить работы по изменению вида фасада здания;
  - Производить переоборудование инженерных сетей и систем;
- Совершать иные действия, запрещённые действующим законодательством.

## 8. Обязанности членов Товарищества

### 8.1. Член Товарищества обязан:

- Выполнять требования настоящего Устава. Решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;
- Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Товарищества, иные нормативные акты;
- Нести бремя содержания, принадлежащего ему помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том же порядке, как и другие собственники помещений в данном доме);
- 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 взносы в размере, установленным Общим собранием собственников помещений;
- Содержать находящиеся в его собственности жилые и нежилые помещения в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий и капитальный ремонт за свой счет;
- Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- Обеспечить доступ третьим лицам к принадлежащим ему помещениям, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений, либо общему имуществу собственников помещений, либо общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения;
- Использовать жилое помещение по его назначению с учётом ограничений, установленных настоящим Уставом Товарищества, решением Общего собрания членов Товарищества и действующим законодательством РФ;
- Уведомлять правление Товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений;
- Информировать правление Товарищества об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета холодного, горячего водоснабжения, электрической и тепловой энергии;
- Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения для Реестра членов Товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, информировать правление Товарищества об изменении таких сведений в течении 10 дней с момента произошедших изменений;
- Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и иными правовыми актами, а



также настоящим Уставом Товарищества.

## 9. Органы управления и контроля Товарищества

9.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

9.2. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия Товарищества (ревизор).

## 10. Общее собрание членов Товарищества

10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом товарищества и действующим законодательством РФ.

10.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) Избрание членов Правления товарищества, членов Ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных Уставом товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 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;
- 6) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 7) Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 8) Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 9) Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 10) Утверждение заключения Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 11) Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
- 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;
- 13) Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 14) Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами;
- 15) Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества;
- 16) В случаях ненадлежащего исполнения обязанностей, злоупотребления должностными полномочиями, выявленными в ходе проверок соответствующих органов, в повестку Общего собрания членов Товарищества может быть включен вопрос о досрочном прекращении полномочий Председателя Товарищества, членов правления Товарищества и членов Ревизионной комиссии Товарищества.

10.3. Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества:

- 10.3.1. Правление Товарищества собственников жилья обязано проводить ежегодные Общие собрания членов Товарищества.
- 10.3.2. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее чем через 120 дней после окончания финансового года по инициативе Правления.
- 10.3.3. Помимо годового Общего собрания членов Товарищества могут быть созваны внеочередные Общие собрания. Инициатором созыва внеочередного собрания членов Товарищества может быть, как Правление Товарищества, так и любой из членов Товарищества или группа членов Товарищества.
- 10.3.4. Общее собрание членов Товарищества, созываемое по инициативе Правления Товарищества, ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.
- 10.3.5. Если Общее собрание членов Товарищества создано по инициативе любого из членов Товарищества или группы членов Товарищества (не по инициативе Правления товарищества), в случае отказа членов Правления Товарищества председательствовать на данном собрании председательствующим может быть выбран любой член Товарищества.
- 10.3.6. На порядок проведения Общего собрания членов Товарищества распространяются положения статей 45-48 Жилищного Кодекса РФ.
- 10.3.7. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме Правлением Товарищества или лицом (или лицами), по чьей инициативе созывается Общее собрание, не позднее, чем за десять дней до даты его проведения и может доводиться до сведения членов Товарищества одним из следующих способов:
- Вручаться каждому члену Товарищества под расписку;
  - Направляться каждому члену Товарищества посредством почтового отправления (заказным письмом), размещением в почтовом ящике, сообщением на мобильный телефон, на адрес электронной почты, указанные членом Товарищества и отраженные в реестре членом Товарищества;
  - Размещаться в каждом подъезде данного дома на информационном стенде, доступном для всех членов Товарищества, либо размещаться на входных дверях подъездов дома;
  - Либо доводиться до сведения членов Товарищества иным способом, предусмотренным решением Общего собрания членов Товарищества;
- 10.3.8. В уведомлении (сообщении) о проведении Общего собрания членов Товарищества должны быть указаны сведения о лице (или лицах), по чьей инициативе созывается данное собрание, место и время проведения собрания, форма проведения собрания (собрание или заочное голосование), повестка дня собрания, а также порядок ознакомления с письменными материалами, представляемыми по повестке дня собрания (если таковые имеются), место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания, объявленную в уведомлении.
- 10.3.9. Полномочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьями 45, 146 Жилищного кодекса РФ и с настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.
- 10.3.10. В случае отсутствия кворума на Общем собрании членов Товарищества, проводимом в очной форме (путем личного присутствия членов Товарищества), решения по повестке дня собрания могут быть приняты путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса РФ. В тексте уведомления о проведении очного собрания могут быть заранее указаны сроки проведения такого заочного голосования (для случая отсутствия кворума на очном собрании), а также дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам повестки дня данного собрания, место или адрес, куда должны передаваться такие решения. В этом случае повторная рассылка уведомлений о проведении собрания с той же повесткой дня в форме заочного голосования не требуется.
- 10.3.11. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

- 10.3.12. В решении члена Товарищества по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, поставленным на голосование, должны быть указаны:
- Сведения о лице, участвующем в голосовании;
  - Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
  - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «За», «Против» или «Воздержался».
- 10.3.13. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, письменные решения которых получены до даты окончания их приема.
- 10.3.14. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.
- 10.3.15. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены данного Товарищества. Голосование на Общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Представитель члена Товарищества на Общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на действующем законодательстве РФ, либо на основании составленной в письменной форме доверенности. Доверенность должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.
- 10.3.16. Каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 10.3.17. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, принимаются необходимым количеством голосов, определенным Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом Товарищества. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2 и 6 пункта 10.2 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.
- 10.3.18. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются Протоколом, подписанным членами счетной комиссии.
- 10.3.19. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения в каждом подъезде данного дома на информационном стенде, на входных дверях подъездов дома, а также в месте, доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.
- 10.3.20. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения членов Товарищества по вопросам повестки дня таких собраний, поставленным на голосование, хранятся по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 45, помещение ТСЖ – 171-Н.
- 10.3.21. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, являются обязательными для исполнения всеми членами Товарищества, в том числе теми членами Товарищества, которые не участвовали в голосовании.
- 10.3.22. Член Товарищества собственников жилья вправе обжаловать в суде решение, принятое Общим собранием членов Товарищества в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 11. Правление Товарищества

- 11.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. 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.
- 11.2. Правление Товарищества избирается из членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок два года
- 11.3. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества.
- 11.4. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества
- 11.5. 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 Товарищества.
- 11.6. Член Правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества
- 11.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует полный состав членов Правления Товарищества
- 11.8. Решение Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании
- 11.9. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.
- 11.10. Заседания Правления Товарищества созываются председателем Правления не реже одного раза в 2 месяца
- 11.11. В обязанности Правления Товарищества входят:
  - Выбор Председателя Правления из своих членов
  - Соблюдение Товариществом законодательства РФ и требований настоящего Устава
  - Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов; проведение мероприятий, направленных на своевременное внесение членами Товарищества и собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, обязательных платежей и взносов.
  - Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения
  - Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление многоквартирным домом
  - Наем работников для обслуживания многоквартирного дома увольнения их

- Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; проведение мероприятий, направленных на улучшение состояния общего имущества многоквартирного дома
- Ведение реестра членов Товарищества, который должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащим им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
- Ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности
- Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества
- Определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Товарищества
- Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей

## 12. Председатель Правления Товарищества

- 12.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 12.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом, Жилищным кодексом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

## 13. Ревизионная комиссия Товарищества

- 13.1. Ревизионная комиссия Товарищества (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества для осуществления контроля за деятельностью Товарищества на срок два года. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.
- 13.2. Ревизионная комиссия Товарищества, в случае если она состоит из более чем одного члена, из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.
- 13.3. Ревизионная комиссия Товарищества обязана:
- Проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
  - Представлять Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
  - Представлять 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;
  - Отчитываться перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## 14. Средства Товарищества

14.1. Средства Товарищества состоят из:

- Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ. В том числе взносов в специальные фонды;
- Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- Субсидий на обеспечение эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- Прочих поступлений.

14.2. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов) Товарищества.

14.3. В рамках ведения Товариществом финансово-хозяйственной деятельности допускается возможность перераспределения денежных средств между различными статьями жилищно-коммунальных услуг по целевому назначению, включая статьи дополнительных расходов на общие нужды и обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений в многоквартирном доме.

14.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

## 15. Хозяйственные и экономические виды деятельности Товарищества

15.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством РФ и субъектов РФ.

15.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами экономической деятельности:

- Управление недвижимым имуществом;
- Производство общестроительных работ;
- Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- Управление эксплуатацией жилого фонда;
- Иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством РФ;

15.3. На основании решения Правления 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 Жилищным кодексом РФ или Уставом Товарищества, на основании решения Правления Товарищества.

## 16. Порядок и объем ознакомления с документами Товарищества, предоставления информации о деятельности Товарищества членам Товарищества и собственникам, не являющимися членами Товарищества

- 16.1. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 16.2. В соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ, Товарищество размещает информацию на сайте Товарищества (при наличии сайта), а также на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта РФ (данным сайтом является сайт Жилищного комитета).
- 16.3. По устному запросу собственников помещений, в установленные часы приема должностными лицами Товарищества, предоставляется для ознакомления следующая информация:
- Устав Товарищества собственников жилья;
  - Свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
  - Сметы доходов и расходов Товарищества на год;
  - Протоколы общих собраний членов Товарищества.
- 16.4. Информация о деятельности Товарищества, которая предоставляется для ознакомления по письменному запросу в течение 10 (десяти) календарных дней, в присутствии должностных лиц Товарищества либо членов Правления Товарищества:
- 1) Реестр членов Товарищества (в ограниченном виде: Ф.И.О. Без указания прочих паспортных и контактных данных, в соотв. с Федеральным *законом* от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О *персональных данных*");
  - 2) Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, отчеты об исполнении смет доходов и расходов;
  - 3) 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 заседания Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
  - 7) Техническая документация на многоквартирный дом;
  - 8) Иные, предусмотренные действующим законодательством документы.
- 16.5. Письменный запрос о предоставлении информации, перечисленной в п. 16.4. должен быть сделан собственником одним из следующих способов:
- В простой письменной форме, либо на соответствующем бланке, в установленные часы приема должностных лиц Товарищества;
  - Посредством заказного почтового отправления в адрес местонахождения Товарищества в простой письменной форме либо на соответствующем бланке (датой получения письменного запроса является дата вручения заказного письма должностному лицу Товарищества.
- 16.6. Собственник помещения в запросе указывает:

- Ф.И.О. собственника;
  - паспортные данные (серия и номер паспорта, когда и кем выдан паспорт);
  - адрес места проживания;
  - серию и номер свидетельства о праве собственности (либо другого правоустанавливающего документа) на помещение;
  - перечень запрашиваемой информации;
  - контактный телефон;
- 16.7. Письменные запросы, направленные без соблюдения порядка предоставления письменных запросов, должностными лицами Товарищества не рассматриваются и считаются не поданными.
- 16.8. В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме в предусмотренных действующим законодательством источниках, Товарищество вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, указать сведения о данных источниках.
- 16.9. Предоставление вышеперечисленной информации собственнику помещения, имеющему задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги, нарушающему правила пользования жилыми помещениями или правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, пренебрегающему обязанностями, вытекающими из установленных действующим законодательством правовых норм, может быть отсрочено по решению Правления Товарищества до момента, пока подобные нарушения не будут прекращены.

## 17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

- 17.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.
- 17.2. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 17.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 17.4. Товарищество ликвидируется:
- по решению Общего собрания членов Товарищества;
  - по вступившему в законную силу решению суда;
- 17.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование только после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

## 18. Заключительные положения

- 18.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации данной редакции Устава и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр юридических лиц.
- 18.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов членов Товарищества или их



представителей, и подлежат государственной регистрации. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу РФ, другим законодательным актам РФ.

- 18.3. Расходы по созданию и государственной регистрации Товарищества делятся пропорционально долям в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме между всеми собственниками помещений в данном доме.