

Утверждён
решением общего собрания членов
товарищества собственников жилья
в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, д 151 к3.
(Протокол № 1 от 02.07.2019г)

УСТАВ
товарищества собственников жилья
«Ленинский проспект 151к3»
(новая редакция)

г. Санкт-Петербург,

2019 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «**Ленинский проспект 151к3**», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано путём реорганизации в форме преобразования Жилищного кооператива «Ленинский 151/3» на основании решения внеочередного общего собрания членов Жилищного кооператива «Ленинский 151/3» - собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 151, корп.3 - от 22 мая 2006 г., в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом РФ "Об основах федеральной жилищной политики" и иными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Ленинский проспект 151к3»**. Краткое наименование на русском языке: **ТСЖ «Ленинский проспект 151к3»**.

1.3. Место нахождения Товарищества: г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 151 корпус 3.

1.4. Почтовый адрес Товарищества: 196247, г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 151 корпус 3.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, организационно-правовой формой Товарищества является товарищество собственников жилья в многоквартирном доме.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчётный 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 создано без ограничения срока деятельности. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников жилья в многоквартирном доме.

2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано с целью совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2.1. Управление комплексом недвижимого имущества, содержание и ремонт общего имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.2.2. Организация обеспечения собственников помещений коммунальными и прочими услугами.

2.2.3. Организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений при принятии таких решений общим собранием собственников жилья.

2.2.4. Сдача в аренду и в наем входящего в состав комплекса недвижимого имущества и находящегося в собственности Товарищества, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников помещений.

2.2.5. Защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.

2.2.6. Исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции комплекса недвижимого имущества, заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

2.2.7. Проведение мероприятий по содержанию, благоустройству и озеленению придомовой территории, принадлежащей Товариществу.

2.2.8. Организация охраны многоквартирного дома, придомовой территории, имущества и помещений собственников.

2.2.9. Представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

2.2.10. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.

2.2.11. Ведение реестра собственников помещений, членов Товарищества.

3.Общее имущество

3.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся 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), а также 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 многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.2. В состав общего имущества также включаются:

3.2.1. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3.2.2. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3.2.3. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

3.2.4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3.3. Общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения в комплексе недвижимого имущества.

3.4. Общее имущество в многоквартирном доме может быть застраховано от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

3.5. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на их общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

3.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме нового собственника помещения в данном доме (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествовавшего собственника данного помещения.

3.8. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.9. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4. Права и обязанности Товарищества.

4.1. Товарищество вправе:

4.1.1. заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений, членов Товарищества;

4.1.2. 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 Уставом Товарищества цели;

4.1.3. на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год, устанавливать размеры платежей каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4.1.4. выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме;

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

4.2. В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:

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

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

4.2.3. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.3. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не исполняют своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей в судебном порядке.

4.5. Товарищество обязано:

4.5.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, законов Санкт-Петербурга, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

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

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

4.5.4. 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;

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

- 4.5.6. 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;
- 4.5.7. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 4.5.8. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4.5.9. вести реестр собственников помещений, членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Государственную жилищную инспекцию г. Санкт-Петербурга;
- 4.5.10. представлять в Государственную жилищную инспекцию г. Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания собственников помещений, членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарём общего собрания копий текстов соответствующих изменений.

5. Порядок вступления в члены Товарищества и выхода из Товарищества.

- 5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 5.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 5.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 5.4. Реестр собственников помещений, членов Товарищества 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.
- 5.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 5.4. данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 5.6. При вступлении собственника в Товарищество вступительный взнос не взимается, членские взносы для членов Товарищества не устанавливаются.

6. Финансирование деятельности Товарищества.

- 6.1. Члены Товарищества вносят обязательные платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.
- 6.2. Средства Товарищества состоят из:

- 6.2.1. обязательных платежей Товарищества;
 - 6.2.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - 6.2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - 6.2.4. прочих поступлений.
- 6.3. На основании решения общего собрания собственников помещений могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием собственников помещений.
- 6.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- 6.5. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- 6.5.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - 6.5.2. сдача в аренду, в наём части общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.
- 6.6. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за коммунальные услуги и за содержание и управление их помещениями.
- 6.7. 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.

7.Права членов Товарищества.

- 7.1. Член Товарищества имеет право:
- 7.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.
 - 7.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также 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. Возмещать за счёт средств Товарищества расходы, понесённые в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
 - 7.1.5. Получать от Правления, Председателя Товарищества, Ревизора данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведённых расходах.
 - 7.1.6. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.
 - 7.1.7. 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.

7.3. Права членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества в многоквартирном доме:

7.3.1. имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объёме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

7.3.2. имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и выполняемых работ;

7.3.3. имеют право ознакомиться со следующими документами:

7.3.3.1. Уставом Товарищества, внесёнными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

7.3.3.2. реестром членов Товарищества;

7.3.3.3. бухгалтерской (финансовой) отчётностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчётами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

7.3.3.4. заключениями Ревизора Товарищества;

7.3.3.5. документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

7.3.3.6. протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизора Товарищества;

7.3.3.7. документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании собственников помещений, членов Товарищества;

7.3.3.8. технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;

7.3.3.9. иными, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества, внутренними документами 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 счёт;

8.1.2. использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учётом ограничений, установленных действующим законодательством;

8.1.3. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

8.1.4. выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания собственников помещений, членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Товарищества;

8.1.5. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;

8.1.6. каждый собственник помещений, член ТСЖ обеспечивает уплату платежей, необходимых для покрытия затрат, связанных с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производит оплату коммунальных услуг. Регулярные платежи производятся не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным.

8.1.7. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием собственников помещений, членов Товарищества неотложные необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

8.1.8. обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и 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 причинён недвижимому имуществу;

8.1.9. устранять за свой счёт ущерб, нанесённый 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 нежилые помещения в соответствии с договорами.

8.2. Член Товарищества, 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. Общее собрание.

9.1. Общее собрание собственников помещений является высшим органом управления многоквартирным домом и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

Общее собрание может проводиться посредством:

9.1.1. очного голосования (совместного присутствия собственников помещений);

9.1.2. заочного голосования (опросным путём), в том числе и с использованием информационных систем;

9.1.3. очно-заочного голосования.

9.2. К компетенции общего собрания собственников помещений, членов Товарищества относится:

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

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

9.2.3. избрание членов Правления Товарищества, Ревизора Товарищества, Председателя Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

- 9.2.4. установление размера обязательных платежей;
- 9.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда, иных специальных фондов (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;
- 9.2.6. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчёта о выполнении такого плана;
- 9.2.7. утверждение смет доходов и расходов на год, отчётов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 9.2.8. утверждение годового отчёта о деятельности Правления Товарищества;
- 9.2.9. утверждение заключения Ревизора Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества;
- 9.2.10. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;
- 9.2.11. определение размера вознаграждения Председателю Товарищества;
- 9.2.12. принятие и изменение правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении наёмных работников, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания собственников помещений, членов Товарищества;
- 9.2.13. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества и Ревизора Товарищества;
- 9.2.14. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.
- 9.3. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных в п. 9.2 настоящего Устава также может быть отнесено решение иных вопросов.
- 9.4. Общее собрание собственников помещений, членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- 9.5. Годовое общее собрание собственников помещений, членов Товарищества созывается в течение второго квартала года, следующего за отчётным годом. Помимо годового общего собрания может проводиться внеочередное общее собрание собственников помещений, членов Товарищества, которое может быть созвано по инициативе любого собственника помещений, члена Товарищества.
- 9.6. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений, членов Товарищества размещается на информационных стендах, расположенных на входных дверях и в лифтовых холлах на первых этажах каждой парадной дома, а также путём размещения сообщения на сайте в сети «Интернет» (ссылки на сайт указываются в сообщениях, размещённых на информационных стендах). Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений, членов Товарищества размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.
- 9.7. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений, членов Товарищества в многоквартирном доме должны быть указаны:
- 9.7.1. сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 9.7.2. форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование) ;

9.7.3. дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приёма решений собственников помещений, членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

9.7.4. повестка дня данного собрания;

9.7.5 порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

9.7.6. порядок ознакомления с решениями общего собрания, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

9.8. Общее собрание собственников помещений, членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня;

9.9. Общее собрание собственников помещений, членов Товарищества правомочно, если:

9.9.1. в нем приняли участие собственники помещений, или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов;

9.9.2. из числа присутствующих собственников помещений на собрании более половины составляют члены Товарищества (их представители);

9.9.3. каждый собственник, член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме. При этом один голос равняется одному квадратному метру помещения, принадлежащему собственнику, члену Товарищества.

9.10. Решения общего собрания собственников помещений, членов Товарищества по вопросам, отнесённым Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 9.2.2 и 9.2.10 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений, членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании собственников помещений, членов Товарищества или их представителей.

9.11. Общее собрание собственников помещений, членов Товарищества ведёт Председатель Товарищества. В случае его отсутствия, общее собрание ведёт один из членов Правления Товарищества.

9.12. Решение общего собрания собственников помещений, членов Товарищества может быть принято путём проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.13. Протокол общего собрания составляется в письменной форме, в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания. Протокол общего собрания ведётся и оформляется секретарём общего собрания, кандидатура которого избирается решением общего собрания. Протокол общего собрания должен соответствовать требованиям нормативно-правовых актов РФ.

9.14. В случае отсутствия кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания с той же повесткой, которое проводится посредством заочной формы.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

10. Правление Товарищества.

10.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

10.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок, установленный Уставом Товарищества, но не более чем на 2 года. По окончании срока избрания любой член Правления, ранее действующего Правления может быть переизбран на новый срок.

10.3. Состав Правления избирается общим собранием членов Товарищества из списка кандидатов в состав Правления, представленного общему собранию на голосование. Избранными в состав Правления будут считаться 7 членов Товарищества, набравших большинство голосов.

10.4. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, а также Ревизор Товарищества. Член Правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в Правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

10.5. Инициатором созыва заседания Правления Товарищества может быть Председатель Товарищества. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц.

10.6. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если в таком заседании присутствует не менее чем 50% общего числа членов Правления Товарищества.

10.7. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Все решения Правления оформляются письменно и подписываются Председателем и Секретарём или тем лицом, которое вправе вести заседание правления в отсутствие Председателя. Все протоколы заседаний и решения Правления хранятся, пока оно существует.

10.8. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме.

10.9. В обязанности Правления Товарищества входит:

10.9.1. обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

10.9.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей;

10.9.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию собственников помещений, членов Товарищества для утверждения;

10.9.4. управление многоквартирным домом;

- 10.9.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 10.9.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 10.9.7. ведение реестра собственников помещений, членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
- 10.9.8. созыв и проведение общего собрания собственников помещений, членов Товарищества;
- 10.9.9. выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

11. Председатель Товарищества.

11.1. Председатель Товарищества избирается общим собранием из числа членов Товарищества, кандидатов в состав Правления ТСЖ.

11.2. Председатель Товарищества избирается сроком на 2 (два) года. Досрочное переизбрание, освобождение от полномочий Председателя Товарищества осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества.

11.3. Председатель Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки в соответствии с законодательством. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания внутренние документы Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания собственников помещений, членов Товарищества.

11.4. Председатель Товарищества руководит текущей деятельностью Товарищества, обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем наёмным работникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.5. В случае невозможности Председателем Товарищества выполнять работу по состоянию здоровья, добровольной отставки и др., Правление Товарищества избирает из своего состава исполняющего обязанности Председателя Правления Товарищества. В случае, если срок полномочий Правления составляет больше одного года, Правление организует проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества по избранию Председателя Товарищества на период своих полномочий.

12. Ревизор Товарищества.

12.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать Ревизора.

12.2. Ревизор Товарищества избирается общим собранием собственников помещений, членов Товарищества не более чем на 2 (два) года. Ревизор не может быть членом Правления Товарищества.

12.3. Ревизор Товарищества:

12.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

12.3.2. представляет общему собранию собственников помещений, членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

12.3.3. представляет общему собранию собственников помещений, членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

12.3.4. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13. Реорганизация и ликвидация товарищества.

13.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

13.2. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

13.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

14. Заключительные положения.

14.1. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.