

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания
членов товарищества
собственников жилья
Протокол №__ от __. __. 2023г.

У С Т А В

товарищества собственников жилья
«Маркина 16а»

Санкт-Петербург
2023

1. Общие положения:

1.1. Товарищество собственников жилья «Маркина 16а» (далее - «товарищество») является по организационно-правовой форме видом товарищества собственников недвижимости и представляет собой некоммерческую организацию - объединение собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) для совместного управления общим имуществом в МКД (далее - общее имущество), обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в МКД, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение указанных целей.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Маркина 16а». Краткое официальное название ТСЖ «Маркина 16а».

1.3. Место нахождения товарищества: 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Маркина, д. 16А

Почтовый адрес товарищества: 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Маркина, д. 16А

1.4. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Маркина, д. 16А

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

1.8. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом и действующим законодательством.

1.9. Товарищество имеет права и несет обязанности в соответствии с целями и предметом своей деятельности согласно настоящему Уставу и законодательству РФ.

2. Предмет и цели деятельности товарищества.

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в МКД, созданное в целях:

- управления МКД;

- обеспечения владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом, принадлежащим на праве общей долевой собственности собственникам помещений в МКД.

2.2. Предметом деятельности товарищества являются:

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного и санитарного содержания общего имущества;

- заключение от имени собственников помещений в их интересах договоров на содержание и ремонт общего имущества в МКД, договоров на обеспечение коммунальными услугами; контроль за выполнением указанных договоров и осуществление расчета по ним;

- обеспечение исполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах товарищества на содержание общего имущества в МКД в виде платы за содержание и ремонт общего имущества;

- участие в качестве члена (учредителя) в Ассоциациях, Союзах и иных организациях, объединяющих собственников жилья в многоквартирных домах;

- защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в товариществе);

- представление общих интересов членов товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, арбитражных судах, в союзах и ассоциациях, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством;

- иные виды деятельности, которые товарищество вправе или обязано осуществлять в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Обязательный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются в соответствии с действующим законодательством.

Общее собрание собственников помещений вправе утвердить дополнительные работы и услуги, не входящие в обязательный перечень, периодичность их оказания и выполнения. Товарищество приступает к оказанию дополнительных работ и услуг после утверждения соответствующих экономически обоснованных тарифов и при наличии технической возможности.

3. Права и обязанности товарищества.

3.1. Права товарищества:

- заключать обеспечивающие управление МКД договоры, а так же договор управления МКД;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие уставные цели;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры обязательных платежей;

- владеть и самостоятельно распоряжаться средствами товарищества;

- выполнять работы для собственников помещений в МКД и предоставлять им услуги;

- самостоятельно осуществлять содержание и ремонт общего имущества в МКД, вводя в штатное расписание товарищества профессии рабочих и должности специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданско-правовых договоров;

- осуществлять хозяйственную деятельность в целях получения дополнительных средств для содержания товарищества;

- заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям деятельности товарищества;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами;

- продавать или передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

- страховать общее имущество и имущество товарищества в порядке, предусмотренном законодательством;

- обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающих права товарищества;

- требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных товариществу убытков в результате неисполнения членами товарищества и собственниками помещений в МКД обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;

- осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом или законодательством.

3.2. Товарищество обязано:

- осуществлять управление (самостоятельно либо путем заключения договора на управление) МКД, обеспечивающее благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг;

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

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения/прекращения действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав собственников помещений владеть, пользоваться и в установленных законодательством пределах распоряжаться общим имуществом;
- представлять законные интересы собственников помещений в МКД, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления;
- вести реестр членов товарищества;
- нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим уставом.

4. Средства и имущество товарищества.

4.1. Средства товарищества предназначены для ведения уставной деятельности и состоят из:

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

4.2. На основании решения общего собрания членов товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.

4.3. Специальные фонды могут состоять:

- из взносов членов товарищества и/или собственников помещений, не являющихся членами товарищества;
- из средств, полученных в результате хозяйственной и иной деятельности товарищества;
- других источников.

4.4. Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

5. Членство в товариществе.

5.1. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в МКД на основании заявления о вступлении в товарищество.

5.2. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в МКД.

6. Права и обязанности членов товарищества.

6.1. Член товарищества имеет право:

6.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.

6.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

6.1.3. Знакомиться с документами товарищества, перечень которых определен действующим законодательством.

6.1.4. Обжаловать в судебном порядке решения правления и общего собрания членов товарищества.

6.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и уставом товарищества.

6.2. Обязанности членов товарищества:

6.2.1. Своевременно информировать правление товарищества об изменении сведений, позволяющих идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведений о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество.

6.2.2. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством.

6.3. Член товарищества предоставляет товариществу право на обработку своих персональных данных, в том числе на их передачу третьим лицам, для осуществления уставной деятельности товарищества без дополнительного оформления согласия на обработку персональных данных.

7. Органы управления товарищества.

7.1. Органами управления товарищества являются: общее собрание членов товарищества, правление товарищества (ст. 144 ЖК РФ), председатель правления товарищества (ст. 123.14. ГК РФ).

8. Общее собрание членов товарищества.

8.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества.

8.2. К компетенции общего собрания относятся:

8.2.1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

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

8.2.3. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

8.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

8.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

8.2.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8.2.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отчета о выполнении такого плана;

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

8.2.10. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

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

8.2.12. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

8.2.13. 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 МКД, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных законодательством, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

8.2.14. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

8.2.15. решение иных вопросов, связанных с деятельностью товарищества.

8.3. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

9. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества.

9.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается в 1 квартале текущего года по инициативе правления. Помимо годового общего собрания могут проводиться внеочередные общие собрания по инициативе правления (члена правления), ревизионной комиссии (ревизора), любого члена товарищества.

9.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества размещается на информационных досках в каждом подъезде не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. Отдельные члены товарищества могут быть дополнительно уведомлены заказным письмом или под роспись в указанные выше сроки. Персональный состав таких членов определяет инициатор собрания.

9.3. В уведомлении о проведении собрания должно быть указано:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание;
- форма проведения собрания;
- дата, место, время проведения собрания; в случае проведения собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений (бюллетеней для голосования) по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.
- другие сведения, предусмотренные законом.

Общее собрание членов товарищества проводится в следующих формах:

- очного голосования (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочного голосования (опросным путем, или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства ГИС «ЖКХ» или иной системы, определенной общим собранием членов товарищества);
- очно-заочного голосования; (в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства ГИС «ЖКХ» или иной системы, определенной общим собранием членов товарищества);
- иных формах, предусмотренных Законодательством.

Выбор формы проведения собрания определяется его инициатором.

9.4. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

9.5. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, управляемом товариществом, и равняется площади помещений в собственности (м.кв.).

9.6. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества. При отсутствии кворума при проведении годового общего собрания членов товарищества в течение месяца должно быть проведено повторное общее собрание.

9.7. По вопросам, указанным в п. 8.2.2, 8.2.6, 8.2.7 Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по иным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании.

9.8. Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления товарищества или его заместитель, в случае их отсутствия - один из членов правления товарищества. В случае инициации собрания иными лицами (не членами правления) собрание ведет один из инициаторов собрания.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц при проведении собрания в очной форме председательствующий и секретарь собрания может быть избран из числа присутствующих членов товарищества.

9.9. В случае наличия нескольких кандидатур на замещение выборных должностей товарищества (члены правления товарищества, члены ревизионной комиссии (ревизора)) или общего собрания товарищества (председатель, секретарь, члены счетной комиссии собрания) выбранными считаются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов.

9.10. Протокол общего собрания членов товарищества оформляется секретарем общего собрания и подписывается счетной комиссией (при наличии), секретарем и председателем собрания не позднее чем через десять дней после его проведения.

Протокол составляется в 2-х экземплярах: 1-й экземпляр протокола хранится в правлении товарищества, 2-й - у инициатора собрания.

Протокол общего собрания передается в товарищество в течении 5 дней с момента его оформления.

9.11. Решения общего собрания членов товарищества являются обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

10. Правление товарищества.

10.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД и компетенции общего собрания членов товарищества.

10.2. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

10.3. Правление избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года в количестве 5 членов.

10.4. Правление на первом (после проведения общего собрания членов товарищества, на котором были избраны члены правления) заседании избирает из своего состава председателя товарищества.

10.5. Заседание правления товарищества созывается председателем по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 месяца.

Любой член правления при необходимости вправе инициировать внеочередное заседание. Информация о дате заседания правления направляется членам правления не менее чем за 3 дня до его проведения.

10.6. Правление правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствует не менее половины общего числа членов правления. Решения правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением, оформляются протоколом заседания правления и подписываются председателем правления и секретарем заседания правления.

10.7. Заседание правления товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие), либо в заочной форме посредством электронной связи, либо в иных формах, предусмотренных законом.

11. Обязанности и права правления товарищества.

11.1. Обязанности правления:

- соблюдение товариществом законодательства и устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление МКД или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания МКД и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- иные обязанности, предусмотренные законодательством и Уставом.

11.2. Права правления:

- осуществлять перераспределение финансовых средств в рамках утвержденной Сметы для решения срочных и внеплановых потребностей с последующим отчетом перед общим собранием членов товарищества;
- 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;
- иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

12. Председатель правления товарищества.

12.1. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председатель правления осуществляет свои полномочия до даты выбора нового председателя правления.

12.2. Председатель правления 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, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания документы товарищества, предусмотренные законодательством, уставом товарищества и решениями общего собрания.

12.3. Председатель правления при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах товарищества добросовестно и разумно.

12.4. Правление товарищества в течение срока своих полномочий вправе переизбрать председателя правления.

13. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества.

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается общим собранием членов товарищества на два года в составе 1 члена. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

13.2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

13.3. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов товарищества.

13.4. Ревизионная комиссия (ревизор) в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности товарищества и иметь доступ ко всей документации, касающейся его деятельности.

13.5. Плановые проверки и оформление заключений ревизионной комиссии (ревизора) проводятся после окончания финансового года до проведения годового общего собрания членов товарищества.

13.6. По результатам ревизии при создании угрозы интересам товарищества и/или его членов, либо при выявлении злоупотреблений членами правления и/или председателем правления своими полномочиями, ревизионная комиссия (ревизор) вправе созвать внеочередное общее собрание.

13.7. По решению правления для проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества могут быть привлечены независимый аудитор или ревизор.

14. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

14.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном действующим законодательством.

15. Заключительные положения.

15.1. В случае несоответствия Устава действующему законодательству применяются нормы действующего законодательства.

15.2. В случаях, не урегулированных настоящим Уставом, применяются нормы действующего законодательства.