

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием
собственников жилья
от "26"-ФЕВРАЛЯ 2006г
Протокол N _1_

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

" Коллонтай -45 к.2 "

г. Санкт-Петербург
2006 год

1. Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья « **КОЛЛОНТАЙ -45к.2** », именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О некоммерческих организациях", иным действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга собственниками помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу: 193312, г. Санкт-Петербург, ул. КОЛЛОНТАЙ, дом 45 корп.2

1.2. Наименование Товарищества:

полное - Товарищество собственников жилья "**КОЛЛОНТАЙ – 45к.2**";

краткое - **ТСЖ "КОЛЛОНТАЙ -45к.2"**;

в английской транскрипции - **TSG "KOLLONTAI – 45к.2"**.

1.3 Место нахождения Товарищества: **192281, Санкт - Петербург, ул. Коллонтай д.45 корп.2**

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в судах, имеет самостоятельный баланс.

1.6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, приобретенное на средства, состоящие из вступительных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет субсидий, субвенций, дотаций на текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательными актами Санкт-Петербурга решениями местных органов самоуправления, а также за счет благотворительных взносов физических и юридических лиц.

1.7. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим уставом (далее - Устав), а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.9. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, третьих лиц, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества. Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальное образование не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

2. Цели и предмет деятельности Товарищества.

2.1 Товарищество создается для:

- совместного управления и обеспечения эксплуатации жилого многоквартирного дома находящегося по адресу: 193312, г. Санкт-Петербург, ул. КОЛЛОНТАЙ д.45 корп.2
- владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом;
- согласования порядка реализации членами Товарищества прав по владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению общим имуществом жилого многоквартирного дома;
- осуществления деятельности по содержанию, сохранению недвижимости;
- распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;
- организации предоставления домовладельцам коммунальных услуг.

2.2 Предметом деятельности Товарищества являются:

- организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законом пределах;

- обеспечения принятия решений домовладельцами о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- организация обеспечения домовладельцев коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты домовладельцами соответствующим службам городского хозяйства;
- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению товариществом;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений;
- обеспечение исполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;
- взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;
- защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);
- представление общих интересов домовладельцев в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;
- подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения.

2.3. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

3. Средства Товарищества

3.1 Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- платежей собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги;
- передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- средств специальных фондов;
- прочих поступлений.

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

3.3 По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов, а также может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Федеральным законодательством и Уставом Товарищества.

3.4 По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые в соответствии с целями и предметом деятельности Товарищества. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется положением, утвержденным общим собранием.

3.5 По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные в Уставе. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и Уставом. Доходы Товарищества не могут распределяться между его членами.

3.6 Домовладельцы оплачивают (включая штрафные санкции в случае несвоевременных платежей) водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с методикой расчета тарифов на коммунальные услуги и техническое обслуживание, в соответствии с действующим законодательством, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

4. Членство в Товариществе

4.1. После регистрации Товарищество состоит из членов Товарищества, именуемых далее по тексту «члены Товарищества».

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.3 Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в составе Товарищества.

4.4 При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, либо смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники, (наследники) вправе войти в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в Товариществе.

4.5. Член Товарищества обязан:

- выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества в Товариществе (далее - Правила), утверждаемые общим собранием;
- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе;
- оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;
- обеспечить выполнение требований Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;
- при отчуждении принадлежащих ему помещений предоставить покупателю документы в соответствии со статьей 13 Закона о товариществах;
- выполнять иные обязанности, вытекающие из Закона, Устава, решений общего собрания Товарищества.

4.6 Член Товарищества имеет право:

- участвовать лично либо через представителя в деятельности Товарищества в порядке, предусмотренном Уставом;
- избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- получать информацию о деятельности Товарищества;
- иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

4.7. Выбывающему из Товарищества члену Товарищества, внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

5. Органы управления и контроля Товарищества

5.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

5.2. Высшим органом управления является общее собрание членов Товарищества.

5.3. Исполнительным органом управления Товарищества является Правление Товарищества, осуществляющее руководство текущей деятельностью Товарищества.

5.4. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор), далее по тексту – ревизор.

6. Общее собрание членов Товарищества.

6.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих не менее чем 10% процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизора, органа местного самоуправления.

6.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

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

6.3. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

6.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, *кроме случаев, предусмотренных п.6.10 настоящего Устава.*

Решение может быть принято путем письменного опроса членов Товарищества или голосованием по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов. В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

6.5. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. Для ведения протокола собрания избирается секретарь.

6.6. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (*совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование*) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

6.7. Результаты голосования, полученные в соответствии с Уставом, являются обязательными для всех собственников помещений во всех случаях, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании в устном или письменном виде (независимо от причины).

6.8. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

- 6.8.1 внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
- 6.8.2 принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 6.8.3 избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 6.8.4 принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на имущество в многоквартирном доме;
- 6.8.5 принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6.8.6 определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 6.8.7 утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 6.8.8 утверждение размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

- 6.8.9 образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта многоквартирного дома и оборудования;
 - 6.8.10 передача функций управления Управляющей организации;
 - 6.8.11 рассмотрение жалоб на правление, председателя правления, ревизионной комиссии товарищества;
 - 6.8.12 решение об учреждении новых Товариществ (в том числе, совместно с другими Товариществами);
 - 6.8.13 принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
 - 6.8.14 определение размера вознаграждения членам правления товарищества.
 - 6.8.15 другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом или иными федеральными законами.
- 6.9. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.
- 6.10. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с Жилищным кодексом РФ и пунктами 6.8.2, 6.8.4, 6.8.5, 6.8.6 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

7. Правление Товарищества

- 7.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества, состоящим из председателя Правления, его заместителей и членов Правления. 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 собственников жилья. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.
- 7.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества в количестве не менее 3-х человек сроком на 2 года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.
- 7.3. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:
- Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.
 - Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
 - Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, представление на утверждение общему собранию.
 - Представительство Товарищества в органах Государственной власти, во взаимоотношениях с третьими лицами.
 - Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.
 - Наем персонала для обслуживания общего имущества в многоквартирном доме и увольнение их.
 - Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
 - Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
 - Разработка внутренних организационных документов.
 - Созыв и организация проведения организационных, Общих собраний.
 - Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.
- Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 7.4. Заседание правления созывается его председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

7.5. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

7.6. При заключении договора с Управляющей организацией правление передает свои функции этой Управляющей организации в том числе право подписи на банковских финансовых документах.

8. Председатель правления

8.1 Председатель правления избирается Правлением из числа членов правления сроком на 2 года. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется общим собранием Товарищества.

8.2 Председатель обеспечивает выполнение решений правления, заключает договора, нанимает и увольняет работников, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

8.3. Председатель действует без доверенности и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

Обязательному одобрению Правлением подлежат сделки, не связанные с оплатой коммунальных услуг и общих расходов.

9. Ревизионная комиссия (ревизор).

9.1 Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание его членов избирает ревизора на срок не более чем 2 года. Ревизором не может быть избран член правления Товарищества.

9.2. Ревизор:

- Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.
- Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.
- Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

10. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

10.1. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2. Товарищество ликвидируется в установленном гражданским законодательством порядке. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально долям участия членов Товарищества, либо в ином порядке, установленном общим собранием Товарищества.

10.4. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

11. Объединение товариществ

11.1. Товарищество может создать или вступить в объединение из двух или более товариществ для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Принятие решений таким объединением производится голосованием всех товариществ, входящих в объединение.

11.2. Товарищество по решению Общего собрания может передать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в уставах товариществ.

12. Заключительные положения.

12.1. Устав вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

Межрайонная ИФНС
России № 15 по Санкт-Петербургу

В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись

«06» *марта* 2006 г.

ОГРН *106444455895*

ГРН _____

Экземпляр документа хранится в
регистрирующем органе

Зам. руководителя Межрайонной
ИФНС _____
по С. _____

2

