

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1164704053788 в новой редакции
представлен при внесении в ЕГРЮЛ
записи от 08.04.2024 за ГРН 2244700147998



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате э.п.

Сертификат: 63EAE0489E208936BA2BF3193712EE7B
Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО
ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ
ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
Действителен: с 30.01.2024 по 24.04.2025

"УТВЕРЖДЕНО"

общим собранием членов
товарищества собственников
недвижимости «Верхняя 5/2»

Протокол N 2 от "18" апреля, 2024 г.

Председатель общего собрания

[Подпись]

Секретарь общего собрания

[Подпись]

УСТАВ

товарищества собственников недвижимости
"Верхняя 5/2"

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости по адресу: 188688, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Колтуши, ул. Верхняя, дом 5, корпус 2, именуемое в дальнейшем "Товарищество", является добровольным объединением собственников недвижимого имущества, созданным ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников недвижимости «Верхняя 5/2».

Краткое наименование: ТСН «Верхняя 5/2»

Место нахождения Товарищества: 188688, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Колтуши, ул. Верхняя, дом 5, корпус 2.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью (ст.152 ЖК РФ). Предметом деятельности Товарищества является совместное владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей Товарищества.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение совместного использования общего имущества;
- 2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 3) финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;
- 6) содержание и благоустройство прилегающей территории;
- 7) текущий ремонт недвижимости собственников и общего имущества;
- 8) реконструкция объектов недвижимости;
- 9) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 10) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 11) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- 12) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;

2.3. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением общего собрания.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые

предусмотрены законодательством;

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

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

3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества;

3) ограничивать коммунальные услуги потребителю при наличии задолженности по оплате в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу

4) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

6) страховать имущество.

3.3. В случае неисполнения собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Если сумма произведенного собственником или нанимателем (арендатором) помещения платежа недостаточна для исполнения в полном объеме денежного обязательства перед Товариществом по оплате текущих обязательных платежей и исполнения судебного решения о взыскании в пользу Товарищества суммы долга, при отсутствии иного соглашения с собственником помещения в многоквартирном доме, Товарищество вправе погасить прежде всего свои расходы (издержки), связанные с получением судебного решения, затем неустойку (пени) и основную сумму долга по решению суда, а в оставшейся части – текущие обязательные платежи, независимо от указанного в платежном документе периода времени, за который производилась оплата.

3.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации (или Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"), положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление общим имуществом;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками недвижимости общим имуществом или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти Ленинградской области. Товарищество вправе вести реестр в электронном виде;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Ленинградской области, осуществляющие государственный жилищный надзор или муниципальный контроль, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимости на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Лица, приобретающие недвижимость в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, становятся членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.

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

4.4. Реестр членов Товарищества должен содержать актуальные 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.

4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 4.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

5. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

5.1. К обязательным платежам собственников помещений в многоквартирном доме относятся плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

5.1.1. Плата за жилое(нежилое) помещение в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за текущий ремонт и содержание помещения в многоквартирном доме, в том числе за услуги и работы по предупреждению преждевременного износа и поддержания эксплуатационных характеристик и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества многоквартирного дома или его отдельных частей (элементов);

б) плату за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом;

в) плату за наем (аренду) помещения или части (объекта) общего имущества в многоквартирном доме;

г) взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, размер и порядок формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме которого определяется Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области.

5.1.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя, но не ограничивает: плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и др.

5.2. Обязательные платежи вносятся ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов Товарищества.

5.3. Не являющиеся членами Товарищества собственники и наниматели (арендаторы) помещений в многоквартирном доме вносят обязательные платежи и взносы, установленные настоящим Уставом и общим собранием членов Товарищества, в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом, а при отсутствии таких договоров, в соответствии со счетами (квитанциями) Товарищества на оплату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, формируемыми (составленными) в отношении каждого помещения в многоквартирном доме или объекта (части общего имущества, предоставленного в пользование).

Отсутствие заключенного с Товариществом договора не освобождает собственника или нанимателя (арендатора) помещения или части (объекта) общего имущества в многоквартирном доме, не являющегося членом Товарищества, от обязанности по внесению обязательных платежей в размере и в сроки, определенные в пункте 5.2 настоящего Устава.

5.4. Из средств полученной платы за коммунальные услуги Товарищество осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми Товариществом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

5.5. Неиспользование собственниками или правообладателями (арендаторами, нанимателями) помещений или объектов (частей) общего имущества в многоквартирном доме, не является основанием для невнесения обязательных платежей и взносов.

В случае неиспользования собственниками жилых помещений в многоквартирном доме внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.6. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые нанимателям (арендаторам) помещений или объектов (частей) общего имущества в многоквартирном доме, производится собственником либо нанимателем (арендатором) данного помещения.

5.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, определенном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.8. Размер обязательных платежей каждого собственника помещения определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

5.9. Ежегодно правление Товарищества составляет на предстоящий год проект годового (финансового) плана (бюджета) содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном

доме (финансово-хозяйственной деятельности), смету доходов и расходов, рассчитывает размер обязательных 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, и представляет проект на утверждение общего собрания членов Товарищества.

5.10. Обязательные платежи и взносы устанавливаются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также деятельность Товарищества, в соответствии с настоящим Уставом и требованиями законодательства Российской Федерации. Размер обязательных платежей и взносов определяется Общим собранием членом Товарищества.

5.11. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемой воды и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.12. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5.13. Порядок оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, а также объектами (частями) общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемый Правительством Российской Федерации, может быть дополнен решением Товарищества.

5.14. Изменение формы собственности на помещение, оснований его использования, ликвидации Товарищества не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.15. Общим собранием членов Товарищества могут быть установлены иные виды платежей и взносов, не предусмотренные настоящим Уставом, их размеры и направления расходования.

6. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество может иметь в собственности и на иных правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, в котором создано Товарищество, в том числе:

а) земельные участки, переданные Товариществу в безвозмездное срочное пользование, в собственность или на иных основаниях, в случаях и порядке, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации, на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного срочного пользования или иными договорами и соглашениями;

б) земельные участки, права на которые приобретены Товариществом в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в целях строительства, создания, оборудования, ремонта, реконструкции и других объектов инженерной инфраструктуры или иного имущества, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома или выполнения решений, принятых собственниками помещений в многоквартирном доме или членами Товарищества;

в) объекты недвижимости, благоустройства, озеленения, инженерной инфраструктуры или иные объекты, права на которые Товарищество приобрело при эксплуатации многоквартирного дома, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности Товарищества.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества, в том числе доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) добровольных имущественных взносов и пожертвований;
- 5) доходов в виде процентов от размещения денежных средств Товарищества в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и вкладах;
- 6) имущества, приобретенного Товариществом в целях обеспечения его деятельности;
- 7) прочих поступлений.

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

6.5. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.6. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

6.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

6.8. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

6.9. 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.

6.10. Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества имеет право:

7.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

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 счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

7.1.5. Получать от правления, председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

7.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

7.1.7. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

7.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

7.1.9. 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 не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости:

7.3.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.3.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.3.3. Знакомиться со следующими документами:

1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

2) реестром членов Товарищества;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;

8) технической документацией на многоквартирный дом (или несколько многоквартирных домов, поселки жилых домов, садоводческие, огороднические поселки и т.п.), в котором создано Товарищество, и иными связанными с управлением данным домом документами;

9) иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, 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:

- содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;

- использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

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

- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

- в течение 3 дней с момента изменений сообщать Товариществу актуальные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним;

- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов (или нескольких многоквартирных домов, поселков жилых домов, садоводческих, огороднических поселков и т.п.), в которых создано Товарищество, и прилегающей территории;

- 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 сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или 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 или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью в соответствии с договорами.

8.2. Член Товарищества, систематически 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. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

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

9.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
- 2) утверждение и изменение устава Товарищества;
- 3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;
- 4) избрание членов правления Товарищества, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 5) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества;
- 6) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- 7) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;
- 8) установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;
- 9) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 10) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 11) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 12) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана;
- 13) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 14) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- 15) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 16) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

17) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

18) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

9.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества

9.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право рассматривать любой относящийся к деятельности Товарищества вопрос и принимать решение по такому вопросу, если он внесен в повестку дня по инициативе правления Товарищества, по требованию ревизионной комиссии Товарищества или по требованию членов Товарищества, количество голосов которых составляет не менее 25 процентов от общего количества голосов всех членов Товарищества.

9.5. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества размещается лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, на информационных стендах (щитах, досках) в подъездах данного многоквартирного дома и на сайте Товарищества, или направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление размещается или направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

9.6. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются:

- а) сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание;
- б) место и время проведения собрания;
- в) повестка дня Общего собрания;
- г) время и дата окончания приема решений (в случае проведения собрания в очной или в очно-заочной форме).

9.7. 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.

9.8. Решения Общего собрания членов Товарищества по пп. 6, 10, 11 п. 8.2 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.

9.9. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня и не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

9.10. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

9.11. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле, принадлежащей им недвижимости.

9.12. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

9.13. Подсчет голосов членов Товарищества при проведении Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных пунктом 9.8 настоящего Устава. Датой проведения Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема

бюллетеней для голосования.

9.14. Решения общего собрания членов Товарищества, проведенного в очной либо заочной форме, оформляется протоколом.

9.15. Листы регистрации принявших участие, решения общего собрания членов Товарищества (в случае очного голосования) или опроса в письменной форме (в случае заочного голосования) являются неотъемлемой частью соответствующего протокола Общего собрания членов Товарищества.

9.16. Товарищество может использовать информационные системы при решении вопросов, связанных с его управлением.

10. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ

10.1. Проведение Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования с использованием информационной системы (далее - Общее собрание в форме заочного голосования) осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (или Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, правовыми актами субъекта Российской Федерации, органов самоуправления, настоящим Уставом.

10.2. В целях проведения Общего собрания в форме заочного голосования принимаются следующие решения:

10.2.1. Определение владельца информационной сети (уполномоченного им лица) лицом, уполномоченным от имени членов Товарищества, на использование конкретной информационной системы при проведении Общего собрания в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания).

10.2.2. Установление порядка приема администратором Общего собрания сообщений о проведении общих собраний в форме заочного голосования, решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование (далее - Порядок).

10.2.3. Ограничение продолжительности голосования по вопросам повестки дня Общего собрания в форме заочного голосования.

10.2.4. О согласии представления администратором Общего собрания инициатору такого Общего собрания без приложения реестра членов Товарищества в целях защиты их персональных данных.

10.3. Лицо, инициировавшее Общее собрание членов Товарищества, отвечает за достоверность информации о лицах, участвующих в голосовании, отраженной в протоколе указанного Общего собрания.

10.4. В сообщении о проведении Общего собрания в форме заочного голосования должны быть указаны:

10.4.1. Сведения об инициаторе Общего собрания в форме заочного голосования.

10.4.2. Повестка дня Общего собрания в форме заочного голосования.

10.4.3. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном Общем собрании, и место или адрес, ссылка на электронный ресурс, где с ними можно ознакомиться.

10.4.4. Сведения об администраторе Общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица)).

10.4.5. Место и (или) фактический адрес администратора Общего собрания.

10.4.6. Дата и время начала проведения голосования с использованием информационной системы проекта по вопросам, поставленным на голосование.

10.4.7. Порядок приема администратором Общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование.

10.5. В информационной системе сообщение о проведении первого Общего собрания в форме заочного голосования размещается в срок не позднее 20 рабочих дней до даты начала проведения первого Общего собрания в форме заочного голосования, а сообщение о проведении иного Общего собрания в форме заочного голосования - в срок не позднее чем за 10 календарных дней до даты начала проведения Общего собрания в форме заочного голосования.

10.6. Сообщения о проведении общего собрания, в том числе первого Общего собрания, в форме заочного голосования в информационной системе не подлежат размещению в следующих случаях:

10.6.1. Сообщение направлено администратору не уполномоченным на то лицом.

10.6.2. Сообщение не соответствует положениям, установленным действующим законодательством, настоящим Уставом.

10.6.3. Представленные в сообщении сведения не соответствуют сведениям, имеющимся в информационных системах.

10.6.4. Сообщение по повестке дня содержит вопросы, не относящиеся к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

10.6.5. Ошибки, опечатки, неточности или формулировки сообщения препятствуют пониманию его смысла.

10.7. Информирование инициатором Общего собрания в форме заочного голосования членов Товарищества о проведении Общего собрания в форме заочного голосования, а также об итогах проведения такого Общего собрания осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

10.8. Дополнительное информирование о проведении Общего собрания в форме заочного голосования, а также информирование о первом Общем собрании в форме заочного голосования членов Товарищества осуществляется с использованием информационной системы, а также на адрес электронной почты, указанный членом Товарищества, либо путем направления СМС-сообщения на номер мобильного телефона, указанный таким членом Товарищества с подачей согласия на получение СМС-сообщений.

10.10. Член Товарищества - физическое лицо вправе принять участие в Общем собрании в форме заочного голосования путем непосредственного голосования в электронном виде с использованием информационной системы (однократно), а также посредством передачи администратору Общего собрания решения, оформленного на бумажном носителе.

10.11. В случае голосования с использованием информационной системы и путем личной явки к администратору Общего собрания учитывается решение члена Товарищества, представленное лично по дате и времени последним в период проведения голосования.

10.12. Администратор Общего собрания в форме заочного голосования обеспечивает размещение в информационной системе решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, не позже 30 дней.

10.13. Сведения, представленные членом Товарищества при голосовании, подлежат проверке на соответствие сведениям, содержащимся в информационных системах.

10.14. В случае выявления несоответствия сведений, представленных членом Товарищества, сведениям, содержащимся в информационных системах, такой собственник информируется о невозможности его участия в голосовании.

10.15. Решения Общего собрания в форме заочного голосования по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в информационной системе в течение 24 часов после окончания голосования.

10.16. Протоколы Общего собрания в форме заочного голосования хранятся в информационной системе в течение 3 лет.

10.17. Протокол Общего собрания в форме заочного голосования с приложением решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, перечня лиц, принявших участие в голосовании, сообщения о проведении Общего собрания в срок не позднее 30 рабочих дней со дня формирования указанного протокола и его размещения в информационной системе в целях соблюдения инициатором такого собрания положений законодательства и настоящего Устава представляется на бумажном носителе инициатору такого собрания с сопроводительным письмом администратора при личной явке инициатора Общего собрания в форме заочного голосования по адресу администратора при предъявлении документа, удостоверяющего его личность.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества осуществляет руководство деятельностью Товарищества.

11.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников недвижимости и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

11.3. Правление Товарищества в составе трёх человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

11.4. Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

11.5. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

11.6. Заседания (собрания) правления Товарищества собственников жилья созывается председателем по мере необходимости для принятия решений по текущим вопросам, отнесенным к компетенции правления.

11.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего

числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

11.8. Правление вправе принять решение о применении меры воздействия к собственникам жилых помещений в виде ограничения подачи электроэнергии, ГВС и ХВС при задолженности по оплате коммунальных услуг свыше 3-х календарных месяцев на основании Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. и Постановления Правительства РФ №442 от 04.05.2012г.

11.9. В обязанности правления Товарищества входят:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

11.10. Члены правления Товарищества получают вознаграждение за свою деятельность в Правлении Товарищества в размере, определяемом решением общего собрания членов Товарищества.

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

11.12. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества сроком на 2 (два) года.

11.13. 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, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

11.14. Председатель Товарищества представляет интересы во всех государственных органах, коммерческих и некоммерческих организациях, совершает от имени Товарищества и в его интересах все процессуальные действия по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, судах

общей юрисдикции и мировыми судьями.

11.15. Председатель Товарищества выдает за своей подписью доверенности третьим лицам на представление интересов Товарищества в государственных органах, коммерческих и некоммерческих организациях, для решения текущих вопросов хозяйственной деятельности Товарищества, а также исполнения решений правления Товарищества или общего собрания членов Товарищества.

11.16. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

12.2. Количественный состав ревизионной комиссии Товарищества устанавливается решением общего собрания членов Товарищества, и он не может быть менее двух и более пяти человек.

12.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

12.4. 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. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

13.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

13.4. 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.

Принято и пронумеровано —
9 (девять) листов

Председатели общего
собрания Федорова Ю. А.
Курочкин В. А.

Секретари общего собрания
Шлеф Штепко И. А.

Российская Федерация, Санкт-Петербург

Десятого апреля две тысячи двадцать четвёртого года

Я, Сафонова Светлана Владимировна, нотариус нотариального округа Санкт-Петербург, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 78/232-н/78-2024-2-749.

Уплачено за совершение нотариального действия: 2890 руб.

МП



С.В. Сафонова



Итого в настоящем документе 17 листов
нотариус

