

"УТВЕРЖДЕН"

общим собранием членов

товарищества собственников жилья

Протокол N 1 от 05 февраля 2005 г.

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ИнДом»**

*(с изменениями, принятыми общим собранием членов
товарищества собственников жилья 10 октября 2015)*

**Санкт-Петербург
2005**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "ИнДом», (далее – Товарищество) создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

1.2. Наименование Товарищества

- полное: Товарищество собственников жилья «ИнДом»,
- сокращенное: ТСЖ «ИнДом»

1.3. Местонахождение Товарищества: Индустриальный проспект, дом 27, Санкт-Петербург, 195279.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией.

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

1.6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав многоквартирного дома.

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 имеет круглую печать, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, имеет счета в учреждениях банков.

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 образовано в целях согласования порядка реализации прав собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в многоквартирном доме, распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, Индустриальный проспект, дом 27.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

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

- обеспечения принятия решений собственниками о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- организация обеспечения собственников коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты собственниками соответствующим службам городского хозяйства;
- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению многоквартирным домом;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости, входящие в многоквартирный дом;
- обеспечение выполнения собственниками в границах недвижимого имущества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории (далее - Правила);
- обеспечение исполнения собственниками 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 собственников в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;
- подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту многоквартирного дома.

2.3. Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества в многоквартирном доме и улучшения данного имущества.

2.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

2.5. Товарищество осуществляет права и несёт обязанности, установленные статьями 137, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с предметом и целями деятельности.

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, в том числе - доходов от сдачи в аренду общего имущества Товарищества юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для размещения рекламных конструкций и средств наружной рекламы и информации, для размещения кондиционеров, для размещения оборудования линейных сооружений и средств связи, доходы от временного размещения свободных денежных средств;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- добровольных взносов Собственников помещений и иных лиц, желающих оказать содействие в реализации уставной деятельности Товарищества (благотворительные, инвестиционные, спонсорские средства);
- прочих поступлений.

3.2. 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.

3.3. 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.

4. Членство в Товариществе

4.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество в заявлении.

4.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество. Сумма вступительного взноса нового члена товарищества устанавливается в размере ежегодного членского взноса, утвержденного общим собранием членов Товарищества.

4.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

4.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

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

4.5. Член Товарищества обязан:

- соблюдать положения настоящего Устава Товарищества, выполнять решения Общих собраний членов Товарищества, решений Правления, Ревизионной комиссии;
- не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества, и его членов;
- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами, с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества;
- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;
- соблюдать противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила), утверждаемые общим собранием;
- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- оплачивать водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;
- оплачивать платежи по содержанию, текущему ремонту, обслуживанию многоквартирного дома в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга;
- обеспечить выполнение требований Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

4.6. Неиспользование собственниками принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения собственников полностью или

частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.7. Член Товарищества имеет право:

- вступать в Товарищество и выходить из него на добровольной основе;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего надлежащим образом заверенную доверенность;
- выбирать и быть избранным в органы управления и органы контроля, вносить предложения об улучшении деятельности Товарищества, устранении недостатков в работе его органов;
- пользоваться льготами по оплате жилья и коммунальных услуг, установленных действующим законодательством РФ;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов управления;
- сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;
- продавать, дарить, менять и завещать принадлежащие ему жилые и нежилые помещения;
- обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества, затрагивающие их интересы.

Общее собрание членов Товарищества может устанавливать и иные права членов Товарищества, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

4.8. Собственник жилых и нежилых помещений, независимо от того является ли он членом Товарищества или не является, вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

5. Определение долей участия членов Товарищества

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

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

5.3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

6. Органы управления Товариществом

6.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

7. Общее собрание Товарищества

7.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом.

Ежегодное очередное общее собрание членов Товарищества проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

7.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников.

7.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо размещается на досках объявлений во всех парадных дома, лифтовых кабинах, на сайте дома в сети Интернет.

7.4. Общее собрание членов Товарищества проводится в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества), а в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации - в форме заочного голосования.

Общее собрание членов Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества.

7.5. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

7.5.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

7.5.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

7.5.3. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

7.5.4. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его исполнении.

7.5.5. Избрание председателя Товарищества (председателя правления), правления, ревизионной комиссии, счетной комиссии, досрочное прекращение их полномочий.

Кандидат на должность председателя Товарищества считается избранным, если за его избрание проголосовало большинство членов Товарищества, обладающее более 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Если ни один из кандидатов не набрал в итоге голосования требуемого для избрания числа голосов, то председатель Товарищества избирается членами правления Товарищества из своего состава.

7.5.6. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

7.5.7. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, страхового, на восстановление и проведение ремонта многоквартирного дома и оборудования.

7.5.8. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества.

7.5.9. Принятие и изменение по представлению председателя правления Правил внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положения об оплате их труда.

7.5.10. Утверждение размера вознаграждения членам правления Товарищества, членам ревизионной комиссии по итогам работы за год.

7.5.11. Утверждение ежемесячного размера вознаграждения председателю правления Товарищества.

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

7.7. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют собственники или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества по правилам Жилищного кодекса РФ.

7.8. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

7.9. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

7.10. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех собственников, в том числе и для тех, кто не принимал участие в голосовании независимо от причины, а также для тех, кто голосовал «ПРОТИВ» принятия такого решения.

7.11. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники, не являющиеся членами Товарищества, без права принятия решения по вопросам, поставленным на голосование (кроме случая, представления интересов члена Товарищества на основании доверенности).

7.12. Решения членов Товарищества по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества оформляются бюллетенями.

При получении бюллетеня для голосования необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность (паспорт или водительские права) и доверенность, если интересы члена Товарищества на собрании представляет представитель члена Товарищества. При этом, передача прав (полномочий) представителю осуществляется путем выдачи письменного уполномочия — доверенности, оформляемой в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации, удостоверенной председателем Товарищества, или удостоверенной нотариально.

7.13. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике и представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные), а также сведения о полномочиях представителя.

7.14. Бюллетень для голосования содержит:

- наименование Товарищества,
- вопросы для голосования,
- фамилия, имя, отчество члена Товарищества, участвующего в голосовании,
- общая площадь помещения, доля,
- сведения о документе, удостоверяющем личность,
- сведения о документе, подтверждающем право собственности члена Товарищества, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме,
- подпись члена Товарищества, принявшего участие в голосовании с указанием решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» и даты голосования.

7.15. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, оформляются протоколом подсчета голосов членов Товарищества.

7.16. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председателем собрания, секретарём собрания. К протоколу в обязательном порядке подшивается протокол подсчёта голосов, подписанный председателем и членами счётной комиссии.

Протокол общего собрания членов Товарищества, а также протокол подсчёта голосов составляются и подписываются в двух экземплярах, один из которых подшивается к материалам собрания, а второй – к бюллетеням для голосования.

7.17. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества, путём размещения копий протокола общего собрания членов Товарищества, копий выписки из протокола подсчета голосов членов Товарищества на досках объявлений в парадных, во всех лифтовых кабинках, на сайте дома в сети интернет, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

8. Правление Товарищества

8.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

8.2. Правление Товарищества избирается общим собранием из числа членов Товарищества на 2 года. Правление Товарищества избирается в количестве не более 8 человек из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества.

8.3. Правление избирает из своего состава председателя в случае, предусмотренном частью третьей пункта 7.5.5. Устава.

8.4. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

8.5. Функции Правления:

- обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль своевременности внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

8.6. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением.

8.7. Заседание правления признается правомочным при участии в нем не менее 50% членов правления.

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

9. Председатель Правления Товарищества

9.1. Председатель правления избирается на два года. После избрания, с председателем Правления заключается трудовой договор, который от имени Товарищества подписывает один из членов Правления.

9.2. Председатель:

- действует без доверенности от имени Товарищества;
- обеспечивает выполнение решений правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;
- действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы;
- совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положение об оплате их труда;
- осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и правления Товарищества в соответствии с их компетенцией.

9.3. В случае отсутствия Председателя Правления по уважительной причине, функции Председателя по решению Правления исполняет один из его членов.

10. Ревизионная комиссия Товарищества.

10.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года в количестве трех человек.

10.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

10.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

10.4. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества в течение 30 дней не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

10.5. Акт проверки составляется в двух экземплярах за подписью председателя ревизионной комиссии, членов ревизионной комиссии.

10.6. В случае если фактическая численность Ревизионной комиссии станет менее половины количественного состава Ревизионной комиссии, определенной Уставом, председатель или член Ревизионной комиссии в течение 10 дней с момента наступления указанного события обязан обратиться в Правление с требованием о созыве Общего собрания членов Товарищества для избрания (доизбрания) членов Ревизионной комиссии.

11. Счётная комиссия.

11.1. Счётная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. По истечении установленного срока полномочия счётной комиссии Товарищества прекращаются.

Члены счётной комиссии могут быть переизбраны на следующий срок.

11.2. Количество членов счётной комиссии не может быть четным и менее трех человек.

Счётная комиссия выбирает из своего состава председателя счётной комиссии и секретаря.

Решения счётной комиссии принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов счётной комиссии, присутствующих на заседании. В случае равенства голосов голос председателя счётной комиссии является решающим.

Решения, принятые счётной комиссией Товарищества, оформляются протоколом заседания счётной комиссии и подписываются председателем счётной комиссии и всеми её членами, присутствовавшими на таком заседании.

При соблюдении кворума для проведения общего собрания членов Товарищества и признания его решений правомочными, счётная комиссия в течение 10 дней с момента проведения такого собрания производит подсчёт голосов по каждому вопросу, поставленному на голосование.

Результаты подсчёта голосов оформляются протоколом подсчета голосов, который подписывается председателем счётной комиссии и всеми её членами. Протокол подсчета голосов составляется в двух экземплярах и подшивается к протоколу общего собрания членов Товарищества и к бюллетеням для голосования.

12. Реорганизация и ликвидация Товарищества

12.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленными законодательством.

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

12.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.