

Межрайонная ИФНС России № 15  
по Санкт-Петербургу

Новая редакция устава юридического  
лица

ОГРН 1089847103257

представлена при внесении в ЕГРЮЛ

записи от 13 СЕН 2012

ГРН 8127847712512

**«УТВЕРЖДЕН»**

**Решением Общего собрания членов  
ТСЖ «Приморский маяк»  
(протокол № 1 от 02 августа 2012г.)**



**Председатель собрания**

А.Н. Талярук /Талярук А.Н./  
/

**Секретарь собрания**

П.П. Скобелев /Скобелев П.П./  
/

## **УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**«ПРИМОРСКИЙ МАЯК»**

**Санкт-Петербург  
2012 г.**

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Товарищество собственников жилья «Приморский маяк», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с законодательством Российской Федерации и на основании решения (протокол № 1 от 09 января 2008г.) общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения после строительства состоящего их трех отдельных корпусов (блоки А, Б, В) жилого дома со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Туристской ул.), (квартал 56АВ района Северо-Приморской части, на пятне корп. 27 (участок 1), именуемого в дальнейшем «жилой комплекс», в целях совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Наименование Товарищества:

- полное наименование: Товарищество собственников жилья «Приморский маяк»;
- сокращенное наименование: ТСЖ «Приморский маяк».

1.3. Место нахождения Товарищества: 197372, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 58, корпус 1.

1.4. В управлении Товарищества находится Жилой комплекс в составе трех корпусов:

Блок А расположен в осях 1/В-5В; А/В-Г/В по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 56, корпус 1;

Блок Б расположен в осях 1/Б-5/Б; А/Б-Г/Б по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 58, корпус 1;

Блок В расположен в осях 1/В-5/В; А/В-Г/В по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 56, корпус 3.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может иметь в собственности обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах, имеет самостоятельный баланс.

1.6. Товарищество имеет круглую печать, штампы, собственный бланк для деловой переписки, счета в учреждениях банка.

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией и вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, т.е. в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, предусмотренных законодательством РФ.

1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, государства. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

## **2. ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в жилом комплексе, созданным в целях:

### *Устав Товарищества собственников жилья «Приморский маяк»*

- совместного управления общим имуществом в жилом комплексе, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в жилом комплексе, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления жилым комплексом;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в жилом комплексе,
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в жилом комплексе;

#### 2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление жилым комплексом;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в жилом комплексе, строительству зданий и сооружений;
- заключение договоров энергоснабжения с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в жилом комплексе;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в жилом комплексе обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в жилом комплексе, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в жилом комплексе или препятствующих этому;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог принадлежащего Товариществу недвижимого имущества и(или) под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 3 настоящего Устава;
- представление законных интересов собственников помещений в жилом комплексе, в том числе, в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов Товарищества, в том числе арбитражном и третейском суде;

### **3. ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

#### 3.1. Предметом деятельности Товарищества являются:

*Устав Товарищества собственников жилья «Приморский маяк»*

- обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в жилом комплексе;
  - обеспечение принятия решений собственниками помещений в жилом комплексе о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в жилом комплексе;
  - организация обеспечения собственников помещений в жилом комплексе коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты собственниками помещений в жилом комплексе соответствующим службам городского хозяйства;
  - организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению комплексом общего недвижимого имущества жилого комплекса;
  - организация и осуществление деятельности по управлению жилым комплексом;
  - обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в жилом комплексе;
  - обеспечение выполнения собственниками помещений в жилом комплексе в границах недвижимого имущества правил пользования помещениями, общим имуществом (далее - Правила);
  - обеспечение исполнения собственниками помещений в жилом комплексе 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 помещений в жилом комплексе в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в арбитражных судах и судах общей юрисдикции.
- 3.2. Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- 3.2.1. управление многоквартирным домом, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества;
  - 3.2.2. предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом имущества в жилом комплексе;
  - 3.2.3. выполнение работ для собственников помещений в жилом комплексе и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
  - 3.2.4. надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в комплексе;
  - 3.2.5. сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в жилом комплексе, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, общего собрания членов Товарищества.
- 3.3. 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 Уставом Товарищества.
- 3.4. Деятельность, ведение которой требует лицензирования или получения допуска саморегулируемой организации, может осуществляться Товариществом после получения соответствующей лицензии или допуска СРО.

#### **4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами жилого комплекса, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- 4.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 4.2.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 4.2.3. предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
- 4.2.4. платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе, и предоставляемые коммунальные услуги;
- 4.2.5. платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- 4.2.6. платежей, поступающих по договорам, заключенным товариществом;
- 4.2.7. прочих поступлений.

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

4.4. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

#### **5. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

5.1. Товарищество имеет право:

- 5.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления жилым комплексом и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами договоры, в том числе договоры о содержании и ремонте общего имущества в жилом комплексе, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 5.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе, необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию жилого комплекса, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные главой 13 Жилищного кодекса и настоящим Уставом, цели;
- 5.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в жилом комплексе в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе;

### *Устав Товарищества собственников жилья «Приморский маяк»*

- 5.1.4. выполнять работы для собственников, пользователей помещений в жилом комплексе и предоставлять им услуги в соответствии с тарифами, установленными правлением Товарищества;
- 5.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 5.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 5.1.7. продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели;
- 5.1.8. страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в жилом комплексе, переданном Товариществу в управление;
- 5.1.9. совершать иные действия, не противоречащие настоящему Уставу и действующему законодательству.

5.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в жилом комплексе, Товарищество вправе:

- 5.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в жилом комплексе;
- 5.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в жилом комплексе;
- 5.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в жилом комплексе земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 5.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в жилом комплексе застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 5.2.6. выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе.

5.3. В случае неисполнения собственниками помещений в жилом комплексе своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

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

## **6. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

6.1. Товарищество обязано:

- 6.1.1. обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава Товарищества;
- 6.1.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

### *Устав Товарищества собственников жилья «Приморский маяк»*

- 6.1.3. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в жилом комплексе с собственниками помещений в жилом комплексе, не являющимися членами Товарищества;
- 6.1.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 6.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в жилом комплексе;
- 6.1.6. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в жилом комплексе обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6.1.7. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в жилом комплексе при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 6.1.8. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в жилом комплексе или препятствующих этому;
- 6.1.9. представлять законные интересы собственников помещений в жилом комплексе, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в арбитражных судах и судах общей юрисдикции.
- 6.1.10. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора;
- 6.1.11. представлять в органы государственного жилищного надзора 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.

## **7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в жилом комплексе. Членство в Товариществе возникает у собственника жилого и/или нежилого помещения в жилом комплексе на основании письменного заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества, с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в жилом комплексе или с момента ликвидации Товарищества как юридического лица.

7.3. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.4. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.3. настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении. 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.

7.5. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 Жилищного кодекса способов управления многоквартирным домом.

7.6. На общем собрании Товарищества член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе. Доля в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащего члену Товарищества помещения.

При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и/или нежилое помещение в жилом комплексе.

7.7. Собственникам помещений в жилом комплексе принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в жилом комплексе, а именно:

7.7.1. помещения в жилом комплексе, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном жилом комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном жилом комплексе оборудование (технические подвалы);

7.7.2. иные помещения в жилом комплексе, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном жилом комплексе, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

7.7.3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции жилого комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

находящееся в данном жилом комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

7.7.4. земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

7.8. Члены Товарищества, являющиеся собственниками помещений в жилом комплексе владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в жилом комплексе. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в жилом комплексе, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

7.9. Члены Товарищества, являющиеся собственниками помещений в жилом комплексе несут бремя расходов на содержание общего имущества в жилом комплексе. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в жилом комплексе, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (доля участия). Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в жилом комплексе.

7.10. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7.11. Уменьшение размера общего имущества в жилом комплексе возможно только с согласия всех собственников помещений в данном жилом комплексе путем его реконструкции.

## **8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

8.1 Член Товарищества имеет право:

- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- получать информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- ежеквартально бесплатно получать информацию о состоянии своего лицевого счета;
- на возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в жилом комплексе;
- на основании письменного запроса ознакомиться со следующими документами:

1. устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
2. реестр членов Товарищества;

### *Устав Товарищества собственников жилья «Приморский маяк»*

3. бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4. заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5. документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6. протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7. документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей;

8. техническая документация на жилой комплекс и иные связанные с управлением данным жилым комплексом документы;

9. иные предусмотренные Жилищным кодексом, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, внутренние документы Товарищества;

10. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, уставом Товарищества.

Информация о деятельности Товарищества и документы, с которыми вправе ознакомиться члены Товарищества, могут быть размещены на официальном сайте в сети Интернет или на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме.

Юридическое лицо, являющееся членом Товарищества, осуществляет права и обязанности члена Товарищества через своего представителя, который может быть выбран в правление Товарищества.

#### 8.2. Член Товарищества обязан:

- соблюдать положения настоящего Устава и внутренних документов Товарищества, выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в жилом комплексе,
- не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества, его членов и собственников помещений в жилом комплексе;
- исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу;
- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию, ремонту, перестройке и модернизации помещений или частей помещений находящихся в его собственности, без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников помещений в жилом комплексе;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в жилом комплексе;
- обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в жилом комплексе или для предотвращения возможного ущерба;
- возместить ущерб, нанесенный им самим (лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или по иным основаниям, представленным собственникам помещений в жилом комплексе), имуществу других собственников помещений в жилом комплексе, либо общему имуществу в жилом комплексе;

### *Устав Товарищества собственников жилья «Приморский маяк»*

- своевременно производить оплату предоставленных энергоресурсов (водо- тепло-, газо-, электроснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению) и иных коммунальных услуг, участвовать в пределах своей доли в обязательных расходах на содержание общего имущества жилого комплекса (доля обязательных расходов члена Товарищества на содержание общего имущества в жилом комплексе определяется принадлежащей ему долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе), неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в жилом комплексе не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе;
- использовать общее имущество в жилом комплексе только по прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом;
- в случае отчуждения находящегося в собственности помещения погасить задолженность по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг за весь период владения указанным помещением до даты государственной регистрации перехода права собственности на него к новому собственнику;
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, настоящим Уставом и внутренними документами Товарищества, а также решениями общего собрания и Правления Товарищества.

8.3. Лицо, которое приобрело помещение в жилом комплексе, вправе стать членом Товарищества после государственной регистрации своего права собственности на такое помещение.

Лицо, которое приобрело помещение в жилом комплексе, после государственной регистрации своего права собственности на такое помещение и вступления в члены Товарищества обязано в 10-дневный срок:

- передать в Правление Товарищества копию документа, подтверждающего право собственности на помещение (заверяется Правлением), иные документы, необходимость которых установлена внутренними документами Товарищества;
- предоставить в Правление Товарищества список лиц, которым новый собственник предоставляет право пользования помещением на постоянной основе (временно – с указанием срока), юридическое лицо указывает своего представителя;
- переоформить на свое имя все договоры, заключенные предыдущим собственником с Товариществом и не подлежащие расторжению по основаниям, предусмотренным настоящим Уставом или договором.

## **9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ**

9.1. Органами управления Товариществом являются:

- общее собрание членов Товарищества (Общее собрание);
- правление Товарищества (Правление).

9.2. Правила деятельности органов управления Товарищества, их функции, полномочия и ответственность, включая порядок проведения общего собрания членов Товарищества определяются Положением об общем собрании и органах управления, являющемся внутренним документом Товарищества.

## 10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

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

10.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе Правления, а также группы, составляющей более чем 10 % от общего числа членов Товарищества.

10.3. Порядок уведомления членов Товарищества о проведении общего собрания:

- уведомление о проведении общего собрания направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, уведомление вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо иным не запрещенным законодательством способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества, настоящим Уставом или внутренними документами Товарищества, включая размещение уведомления о проведении общего собрания на официальном сайте в сети Интернет или на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме;
- в уведомлении указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания;
- уведомление должно быть отправлено не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания;
- общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

10.4. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса и настоящим Уставом. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.5. Общим собранием может быть предусмотрено раздельное голосование по группам членов ТСЖ в зависимости от относимости принадлежащих им помещений к определенным корпусам (блоки А, Б, В) и решаемых вопросов.

10.6. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято 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. Порядок проведения заочного голосования установлен статьями 47 и 48 Жилищного кодекса и настоящим Уставом.

Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1. сведения о лице, участвующем в голосовании;
2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в жилом комплексе;

*Устав Товарищества собственников жилья «Приморский маяк»*

3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".
- 10.7. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть отражены в протоколе. Протокол общего собрания членов Товарищества подлежит хранению в течение всего периода существования Товарищества.
- 10.8. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
  - 10.8.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;
  - 10.8.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
  - 10.8.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
  - 10.8.4. утверждение порядка установления размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
  - 10.8.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в жилом комплексе) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
  - 10.8.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
  - 10.8.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
  - 10.8.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в жилом комплексе, отчета о выполнении такого плана;
  - 10.8.9. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
  - 10.8.10. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
  - 10.8.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
  - 10.8.12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в жилом комплексе;
  - 10.8.13. принятие решений о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в жилом комплексе;
  - 10.8.14. принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений в жилом комплексе или третьим лицам;
  - 10.8.15. передача функций управления управляющей организации;
  - 10.8.16. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества
  - 10.8.17. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого комплекса, положений об оплате их труда, утверждение Положения об общем собрании и иных внутренних документов Товарищества, утверждение которых не отнесено к компетенции правления Товарищества.
  - 10.8.18. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
  - 10.8.19. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными законами.

### *Устав Товарищества собственников жилья «Приморский маяк»*

Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами пункта 2, 6, 7, пункта 10.8 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.

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

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

10.11. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества лично или по доверенности.

## **11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

11.2. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года в составе не менее чем трех и не более семи членов Товарищества. Количество членов правления должно быть нечетным. В члены правления Товарищества от каждого корпуса (блоки А, Б, В) жилого комплекса избирается равное количество являющихся членами Товарищества представителей собственников помещений, набравших наибольшее количество голосов, плюс один, набравший на общем собрании членов Товарищества самое большое количество голосов. В случае выбытия из состава правления Товарищества одного или нескольких членов правления, в порядке, установленном настоящим Уставом и внутренними документами Товарищества, производятся довыборы членов правления из представителей того же корпуса, что и выбывший член правления Товарищества. Решение об определении лиц, которые предлагаются для избрания в члены правления Товарищества от конкретного корпуса (блоки А, Б, В) жилого комплекса, может быть принято общим собранием собственников помещений соответствующего корпуса.

Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

11.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления Товарищества сроком на два года. С прекращением срока полномочий правления Товарищества прекращаются полномочия председателя правления.

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

11.5. Заседание правления Товарищества созывается председателем правления.

## *Устав Товарищества собственников жилья «Приморский маяк»*

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

11.7. В обязанности правления Товарищества входят:

- 11.7.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- 11.7.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 11.7.3. составление годового бюджета Товарищества, смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 11.7.4. управление жилым комплексом или заключение договоров на управление им, утверждение тарифов на платные услуги, оказываемые членам ТСЖ;
- 11.7.5. наем работников для обслуживания жилого комплекса и увольнение их;
- 11.7.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в жилом комплексе, иных договоров от имени Товарищества;
- 11.7.7. представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- 11.7.8. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 11.7.9. созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества;
- 11.7.10. разработка и утверждение положения о правлении, иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, утверждение которых не отнесено к компетенции Общего собрания;
- 11.7.11. выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

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

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

11.9. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества или Правления правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого комплекса, положение об оплате их труда, иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

## **12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ 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. Ревизионная комиссия Товарищества, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

12.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

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

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

12.3.3. 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;

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

### **13. ДОКУМЕНТАЦИЯ, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ**

13.1. Товарищество обязано вести финансовую и деловую документацию, в которой должны отражаться:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год;
- точный счет текущего баланса с указанием резерва для замены оборудования;
- смету текущих затрат Товарищества;
- счет для каждого члена Товарищества с указанием всех выплат собственника помещений в жилом комплексе, включая специальные расходы и сборы;
- список лиц, пользующихся льготами по квартирной плате и коммунальным платежам, а также список лиц получающих субсидии;
- протоколы общих собраний, протоколы заседаний Правления;
- деловую переписку Товарищества.

### **14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

14.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в жилом комплексе может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

14.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии, что собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о разделении Товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов Товарищества от числа голосов членов Товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

14.4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии, что собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

## **15. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

15.2. Общее собрание собственников помещений в жилом комплексе обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в жилом комплексе.

15.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством.

## **16. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

16.1. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Пронумеровано, пронито и срезано печатно  
на ( лист )

126656



Заместитель начальника отдела  
ИФНС России № 15 по Приморскому краю



Пронито и пронумеровано 17  
( семнадцать ) листов  
Председатель правления ТСЖ  
"Приморский Маяк"  
А. Талярук