

**КОПИЯ**

**УТВЕРЖДЕН:**

Решением Общего собрания лиц, которым  
будет принадлежать право собственности на  
помещения в строящемся жилом доме,  
расположенном по адресу: РФ, Санкт-  
Петербург, г. Пушкин, ул. Ахматовская, д. 2  
(Протокол № б/н от «27» июня 2008 года)

**У С Т А В**

**Товарищества собственников жилья**

**«Пушкинские Фасады»**

Санкт-Петербург  
2008

## 1. Общие положения

1. Товарищество собственников жилья «Пушкинские Фасады» (именуемое в дальнейшем «Товарищество», «Товарищество собственников жилья»), создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и другими законодательными актами Российской Федерации.

2. Товарищество создано по решению Общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: РФ, Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ахматовская, д. 2 (Протокол № 6/н от 27.06.2008 года).

3. Товариществом собственников жилья «Пушкинские Фасады» признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в строящемся доме для совместного управления недвижимым имуществом дома, обеспечения эксплуатации недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме.

4. Число членов Товарищества, создавших Товарищество, превышает пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся доме.

5. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.

6. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием на русском языке, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

7. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам Товарищества.

8. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Пушкинские Фасады».**

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: **ТСЖ «Пушкинские Фасады».**

9. Место нахождения Товарищества: **РФ, Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ахматовская, д. 2**

## 2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создается в целях совместного управления недвижимым имуществом в строящемся доме по адресу: РФ, Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ахматовская, д. 2 (далее – «дом»), обеспечения эксплуатации этого дома, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме.

Для достижения своих целей Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- выполняет работы для собственников помещений в доме и предоставляет им услуги, направленные на достижение целей Товарищества;
- обеспечивает надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества дома;
- обеспечивает коммунальными услугами собственников жилых помещений дома, а также нанимателей жилых помещений дома, арендаторов нежилых помещений дома;
- проводит мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- представляет общие интересы членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

### 3. Правовой статус Товарищества

#### 3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательством и настоящим Уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору 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 помещений в доме, Товарищество собственников жилья вправе:

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

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

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

3.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

#### 3.5. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований законодательства РФ, а также настоящего Устава Товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества;

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

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме;

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

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме 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 в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

#### **4. Правовое положение членов Товарищества. Право собственности на общее имущество собственников помещений в доме.**

4.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

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

Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме.

4.2. Член Товарищества имеет право:

- Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
- Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его руководящих органов.
- Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
- Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.
- Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ и Уставом Товарищества.

4.3. Член Товарищества обязан:

- Выполнять требования настоящего Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.
- Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома и придомовой территории.
- Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества дома. Своевременно

оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ, вносить целевые взносы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества.

- Содержать находящееся в его собственности 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.
- Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Уставом Товарищества.

4.4. Собственникам помещений в доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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 доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.5. Собственники помещений в доме владеют, пользуются и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в доме.

4.6. Уменьшение размера общего имущества в доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

4.9. При переходе права собственности на помещение в доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4.10. Собственник помещения в доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

4.11. При приобретении в собственность помещения в доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в доме.

4.12. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

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

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

## **5. Средства и имущество Товарищества**

1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома.

2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

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

3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества собственников жилья в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

## **6. Хозяйственная деятельность Товарищества**

1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

3. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные законодательством РФ и Уставом Товарищества.

## **7. Органы управления Товарищества.**

1. Органами управления Товарищества собственников жилья являются Общее собрание членов Товарищества собственников жилья, правление Товарищества собственников жилья.

2. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества проводится не реже одного раза в год.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества собственников жилья может быть создано по инициативе Председателя Правления Товарищества, по инициативе

Ревизионной комиссии, либо по инициативе не менее 1/3 членов Товарищества собственников жилья.

3. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению Председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в доме;
- 13) решение иных вопросов, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами РФ, настоящим Уставом Товарищества.

4. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

5. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества собственников жилья:

5.1. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

5.2. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

5.3. Правомочия Общего собрания членов Товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и Уставом Товарищества. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

6. Решения Общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 части 3 статьи 7 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.

7. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

8. Решение общего собрания членов Товарищества собственников жилья может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества собственников жилья) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

10. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о члене Товарищества, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

11. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества собственников жилья, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

12. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

13. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

14. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества в количестве, определяемом Общим собранием членов Товарищества сроком на два года.

15. Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава Председателя Товарищества сроком на два года, а также Заместителя Председателя Правления сроком на два года.

16. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

17. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается Председателем не реже одного раза в год.

18. Заседание Правления Товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества.

Решение Правления Товарищества принимается простым большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании, и оформляется Протоколом.

19. В обязанности Правления Товарищества собственников жилья входит:

1) соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего 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 домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме;

7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

9) избрание Председателя и заместителя Председателя Правления;

10) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

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

21. Председатель правления Товарищества собственников жилья 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 входит обслуживание дома, положение об оплате их труда.

## **8. Ревизионная комиссия Товарищества**

1. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов Товарищества в количестве трех членов сроком на два года.

В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья не могут входить члены Правления Товарищества.

2. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) 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;

3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **9. Порядок внесения изменений в настоящий Устав**

1. Решение об изменении настоящего Устава принимается Общим собранием членов Товарищества собственников жилья простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

2. Государственная регистрация изменений Устава Товарищества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Изменения Устава Товарищества вступают в силу с момента их государственной регистрации.

## 10. Реорганизация и ликвидация Товарищества

1. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Товарищество собственников жилья по решению Общего собрания собственников помещений в доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

3. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

4. Общее собрание собственников помещений в 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 доме.

5. Имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, направляется в соответствии с учредительными документами Товарищества на цели, в интересах которых оно было создано, и (или) на благотворительные цели.

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