

Утверждён Решением общего собрания  
членов ТСЖ «Коллонтай -45к.2»

№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Председатель общего собрания: \_\_\_\_\_

Секретарь общего собрания: \_\_\_\_\_

## **УСТАВ**

**Товарищества собственников жилья**

**«Коллонтай -45к.2»**

Санкт-Петербург

2020 год

## Содержание

	Глава	Стр.
1	Общие положения.....	4
2	Цели и предмет деятельности Товарищества.....	10
3	Правомочия Товарищества.....	10
4	Органы управления Товариществом.....	12
4.1	Структура органов управления Товариществом.....	12
4.2	Общее собрание членов Товарищества.....	12
4.2.1	Компетенция общего собрания членов Товарищества.....	12
4.2.2	Организация общего собрания членов Товарищества .....	12
4.2.3	Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования...	13
4.2.4	Решения общего собрания членов Товарищества .....	13
4.2.5	Голосование на общем собрании членов Товарищества .....	14
4.3	Исполнительный орган Товарищества.....	15
4.3.1	Правление Товарищества.....	15
4.3.2	Председатель правления Товарищества .....	17
4.4	Контрольный орган Товарищества .....	19
5	Членство в Товариществе.....	20
5.1	Порядок вступления в члены Товарищества .....	20
5.2	Прекращение членства в Товариществе.....	20
5.3	Права членов Товарищества .....	21
5.4	Обязанности членов Товарищества .....	22
6	Имущество Товарищества .....	22
7	Средства Товарищества .....	23
8	Хозяйственная деятельность Товарищества .....	23
9	Плата за жилое помещение.....	24
9.1	Структура платы за жилое помещение.....	24
9.2	Структура платы за содержание и ремонт жилого помещения.....	24
9.2.1	Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и порядок изменения такого перечня.....	24
9.2.2	Структура платы за работы по управлению многоквартирным домом.....	24
9.2.3	Структура платы за работы по управлению эксплуатацией жилого фонда	25
9.2.4	Структура платы за работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества.....	26
9.2.5	Структура платы за услуги по уборке и общему обслуживанию многоквартирного дома.....	26
9.2.6	Структура платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.....	26
9.2.7	Структура платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.....	26
9.3	Структура платы за коммунальные услуги.....	27
9.4	Порядок внесения платы за жилое помещение.....	27
9.5	Порядок утверждения тарифа.....	27
10	Реорганизация Товарищества .....	28
11	Ликвидация Товарищества .....	28
12	Заключительные положения.....	28

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья (далее – Товарищество, ТСЖ) является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Полное наименование Товарищества:

**Товарищество собственников жилья «Коллонтай -45к.2».**

Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Коллонтай -45к.2».**

В английской транскрипции: **TSG « Kollontai -45к.2»**

1.2. Место нахождения Товарищества:

**193312, г. Санкт- Петербург, улица Коллонтай дом 45 корпус 2**

1.4.. Почтовый адрес Товарищества:

**193312, г. Санкт- Петербург, улица Коллонтай дом 45 корпус 2**

1.5. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

**193312, г. Санкт- Петербург, улица Коллонтай дом 45 корпус 2**

**помещение Правления.**

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

1.7. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу; приобретать имущественные и неимущественные права; нести обязанности; представлять общие интересы собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.

1.10. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве

1.11. Товарищество может осуществлять предпринимательскую (хозяйственную) деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано.

1.12. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством.

### 1.13 Основные понятия:

**Внутридомовые инженерные системы** - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома (**п.3** Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Внеочередное собрание членов Товарищества** - собрание членов Товарищества, проводимое помимо годового общего собрания членов ТСЖ.

**Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения** - стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды; первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки

от стояков; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на сетях. (Постановление от 13 августа 2006 г. N 491 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРАВИЛ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ»)

**Внутридомовая система отопления** - состоит из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. (ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2006 г. N 491 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРАВИЛ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ»)

**Внутридомовая система электроснабжения** - состоит из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Постановления от 13 августа 2006 г. N 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. (ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2006 г. N 491 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРАВИЛ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ»)

**Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей** (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества - внешняя граница стены многоквартирного дома, (ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2006 г. N 491 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРАВИЛ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ)

**Водоотведение** - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети; (п. 6 постановления от 23 мая 2006 г. N 307 О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГРАЖДАНАМ)

**Горячее водоснабжение** - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение; (п. 6 Постановления от 23 мая 2006 г. N 307 О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГРАЖДАНАМ)

**Газоснабжение** - круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах; (п. 6 Постановления от 23 мая 2006 г. N 307 О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГРАЖДАНАМ)

**Граница эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса**- место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**Годовое общее собрание членов ТСЖ** – собрание членов ТСЖ, проводимое один раз в год, в следующем за текущим годом в порядке, установленным Уставом ТСЖ.

**Договор управления многоквартирным домом** - договор, по которому одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (ТСЖ) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом. ( п.1, ст.162 ЖК РФ).

**Долевая собственность** - имущество находящееся в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (ст.244 ГК РФ)

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** – доля, пропорциональная размеру общей площади указанного помещения.(ст.37 ЖК РФ)

**Движимое имущество** - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (ст. 130 ГК РФ)

**Недвижимое имущество** - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (ст. 13 ГК РФ)

**Жилое помещение** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п.2 ст.15 ЖК РФ)

**Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. (ст. 16 ЖК РФ)

**Жилищно-коммунальные услуги** - надежное и устойчивое обеспечение коммунальными ресурсами, услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, придомовой территории в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями. (Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ)

**Заочное голосование** - передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов ТСЖ в письменной форме решений члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование. (испол. п.1 ст.47 ЖК РФ)

**Законодательный (коллегиальность) орган управления Товариществом** - общее собрание членов Товарищества, представляющее собой организационно-правовую форму построения и функционирования высшего органа управления товарищества, смысл которой состоит в том, что компетенция этого органа выражается в коллегиальном (совместно согласованном) принятии управленческих решений. (испол. ст. 145 ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Под редакцией доктора юридических наук П.В. КРАШЕНИННИКОВА)

**Индивидуальный прибор учета** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома. (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Исполнитель коммунальных услуг** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Имущество** - вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное (ст. 128 ГК РФ)

**Капитальный ремонт общего имущества жилого дома** - комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления. (п.2.4.2 Постановления от 27 сентября 2003 г. N 170 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ И НОРМ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА)

**Качество жилищных услуг** - совокупность свойств и характеристик деятельности по обслуживанию территорий домовладений, обеспечивающая удовлетворение требований потребителей к условиям проживания, оговоренные в договоре. (Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ)

**Квартира** - структурное обособленное помещение в МД, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п.3 ст.16 ЖК РФ)

**Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг. (испол. п.3 Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных

услуг гражданам»)

**Коммунальные услуги** - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях (испол. п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»);

**Коллективный (общедомовой) прибор учета** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом; (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Коммунальные услуги надлежащего качества** - коммунальные услуги, отвечающие требованиям Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг. (испол. п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Квартирный прибор учета** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире; (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Кворум** - число присутствующих на собрании какой-либо организации, достаточное по закону или уставу для признания решения собрания правомочным. (толковый словарь Ефремовой)

**Многоквартирный дом** (далее по тексту – МКД) - жилой дом, в котором квартиры имеют общие вне квартирные помещения и инженерные системы. (Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ))

**Норматив потребления коммунальных услуг** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета. (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Общая собственность** - имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц (ст. 244 ГК РФ)

**Общее имущество в многоквартирном доме** - помещения в МКД, являющиеся общей долевой собственностью. ( п.1, ст.36 ЖК РФ)

**Общая долевая собственность** - помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. ( п.1, ст.36 ЖК РФ)

**Объект управления МКД** - многоквартирный дом. (п.3 ст. 161 ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Под редакцией доктора юридических наук П.В. КРАШЕНИННИКОВА)

**Обязательный платеж** — целевые поступления от собственников помещений многоквартирного дома в виде денежной суммы, размер которой соответствует доле его участия в содержании общего имущества МД и формировании специальных фондов, являющаяся целевым поступлениям. (испол.ст.39 ЖК РФ)

**Освещение помещений общего пользования** - содержание и ремонт электросетей многоквартирного дома, светильников, то есть выполнение работ по созданию условий для подачи электроэнергии в места общего пользования.(испол.п. «б», «з» п.11 и п.13 Постановления правительства от 23 мая 2006 г. N 307 О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГРАЖДАНАМ» И Письмо Минрегион развития от 18 июня 2007 г. N 11356-ЮТ/07)

**Отопление** - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, указанной в пункте 15 Постановления от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.(п.6 Постановления от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Отопительный прибор** - это устройство для обогрева помещения путём передачи теплоты от теплоносителя (вода и пар), поступающего от источника теплоты в окружающую среду; (ГОСТ 31311-2005 от 01.01.2007 г.)

**Присоединенная сеть** - система трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них. (Постановление от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Потребитель коммунальных услуг** - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Потребитель коммунальных ресурсов** – гражданин, приобретающий коммунальные ресурсы для бытового потребления (ст. 540 Гражданский кодекс, Ч.2)

**Представитель члена ТСЖ** – лицо, совершаемое сделку от имени другого лица в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создающее, изменяющее и прекращающее гражданские права и обязанности представляемого. Представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично (182 ГК РФ)

**Право оперативного управления** - владение, пользование и распоряжение имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями деятельности ТСЖ, заданиями собственника этого имущества и назначением этого имущества (ст. 296 ГК РФ)

**Плата за жилое помещение** - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

**Резервный фонд** – денежные средства собственников помещений МКД, предназначенные для использования на цели обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков ТСЖ. (ст.151 ЖК РФ ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Под редакцией доктора юридических наук П.В. КРАШЕНИННИКОВА)

**Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов. (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Распределитель** - средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии; (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Регламент** - правила, регулирующие порядок какой-либо деятельности. (толковый словарь Ефремовой)

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит право владения, пользования и распоряжения имуществом. (ст. 209 ГК РФ)

**Содержание общего имущества МКД** - комплекс работ, услуг по содержанию общего имущества МКД, по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома (диагностике, обследованию здания и техническому надзору за его состоянием), санитарной очистке жилищного фонда, придомовой территории (ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2006 г. N 491 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МОНОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРАВИЛ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МОНОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ)

**Специальные фонды** - фонд капитального ремонта общего имущества, текущего ремонта общего имущества, фонд текущих расходов, фонд восстановительного ремонта и реконструкции общего имущества МКД, резервный фонд (испол.ст.145 ЖК РФ)

**Текущий ремонт общего имущества жилого дома** - ремонт элементов, оборудования и инженерных систем здания, выполняемый в плановом порядке для поддержания их эксплуатационных показателей, т.е. восстановления их исправности или работоспособности до момента постановки на очередной капитальный ремонт (разд. 2 Постановления от 27 сентября 2003 г. N 170 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ И НОРМ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА и п.4 ВСН 58-88 (р))

**Товарищество собственников жилья** - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим

имуществом в многоквартирном доме. (ст.135 ЖК РФ)

**Тариф** – система ценовых ставок (плата), по которым осуществляются расчеты за оказанные собственникам помещений МКД услуги.

**Тарифообразование** - процесс формирования цен и системы цен.

**Управление многоквартирным домом** – деятельность Товарищества, обеспечивающая благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг всем гражданам, проживающим в таком доме. (ст. 161 ЖК РФ)

**Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме** - управление эксплуатацией жилого фонда, предоставляемое за вознаграждение или на договорной основе. (Постановление Госстроя России от 25 мая 2000г. № 51 Классификатор работ и услуг в жилищно-коммунальном комплексе)

**Управление эксплуатацией жилого фонда, предоставляемое за вознаграждение или на договорной основе** – деятельность по оказанию услуг, указанных в постановлении Госстроя России от 25 мая 2000г. № 51 «Классификатор работ и услуг в жилищно-коммунальном комплексе»

**Уполномоченные органы** - органы местного самоуправления, органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. (п.3 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Управляющий** - лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом.

**Физический износ конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом** - утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. (п. 1.1 ВСН 53-86(р))

**Фонд капитального ремонта общего имущества** - денежные средства собственников помещений МКД, предназначенный для проведения капитального ремонта общего имущества МКД, а так же имущества, находящегося в собственности ТСЖ, в соответствии с графиком планово- предупредительного ремонта. (испол. ст.151 ЖК РФ ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Под редакцией доктора юридических наук П.В. КРАШЕНИННИКОВА)

**Фонд восстановительного ремонта и реконструкции общего имущества** - денежные средства собственников помещений МКД, предназначенный для проведения восстановительного ремонта общего имущества дома, а так же имущества, находящегося в собственности ТСЖ в соответствии с оценкой физического износа МКД, определения группы капитальности. (испол. ст.151 ЖК РФ ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Под редакцией доктора юридических наук П.В. КРАШЕНИННИКОВА)

**Фонд текущих расходов** – денежные средства собственников МКД, предназначенные для использования на текущее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на цели мелкого текущего ремонта отдельных его объектов, приобретение оборудования, инвентаря, или создание фонда страхования - для страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме. (испол. ст.151 ЖК РФ ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Под редакцией доктора юридических наук П.В. КРАШЕНИННИКОВА)

**Фонд текущего ремонта общего имущества** - денежные средства собственников помещений МКД, предназначенный для проведения текущего ремонта общего имущества МКД, а так же имущества, находящегося в собственности ТСЖ, в соответствии с графиком планово- предупредительного ремонта. (испол. ст.151 ЖК РФ ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Под редакцией доктора юридических наук П.В. КРАШЕНИННИКОВА)

**Физическое лицо** – гражданин, обладающий способностью иметь гражданские права и нести обязанности (гражданская правоспособность) ( п.1 ст. 17 ГК РФ)

**Холодное водоснабжение** - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки. ( п.6 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГРАЖДАНАМ)



**Хозяйственная (предпринимательская) деятельность** – самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном Законом порядке (п. 1 ст. 2 ГК РФ).

**Целевые поступления на ведение уставной деятельности** – обязательные платежи, которые производятся как членами ТСЖ, так и собственниками помещений, не являющихся членами ТСЖ (с испол. п. 1 ст. 251 НК РФ)

**Член товарищества собственников жилья** - собственник помещения в МКД, написавший заявление о вступлении в Товарищество, которое отражено в Реестре членов Товарищества. (испол. ст. 143 ЖК РФ)

**Членский взнос** – денежные средства, внесенные членом Товарищества на расчетный счет или кассу.

**Энергопринимающее устройство** - устройство, одновременно удовлетворяющее следующим требованиям:

-устройство находится в собственности;

-оно предназначено или для производства, или для преобразования, или для распределения, или для передачи или для использования коммунального ресурса, или для ограничения возможности передачи его,

-устройство технологически присоединено к сети ресурсоснабжающей организации. (ГОСТ 18311-80 «Изделия электротехнические. Термины и определения основных понятий»)

**Электроснабжение** - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение; (п.6 Постановления от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»)

**Эксплуатационные показатели** - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества. (приложение № 1 ВСН 58-88 (р))

**Юридическое лицо** - юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. (ст.48 ГК РФ)

## 2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Цель создания Товарищества – управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме .

2.2. Предметом деятельности Товарищества является управление многоквартирным домом находящемся по адресу: 193312, Санкт- Петербург, улица Коллонтай дом 45 корпус 2.

2.3. Принцип деятельности Товарищества – не нарушение прав и законных интересов как членов Товарищества, так и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся таковыми.

## 3. Правомочия Товарищества

### 3.1. Права Товарищества:

Товарищество является юридическим лицом и обладает следующими правомочиями:

-заключать договор управления многоквартирным домом, а также договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры на оказание коммунальных услуг и поставку коммунальных ресурсов, прочие договоры от имени и в интересах членов ТСЖ;

-заниматься деятельностью, направленной на удовлетворение потребностей членов ТСЖ;

-осуществлять хозяйственную деятельность постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано;

-определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые виды

обязательных платежей, специальных взносов, отчисления в резервный и специальные фонды, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;

-иметь свои представительства, филиалы, создавать хозяйственные общества, учреждения и осуществлять свои права в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

-участвовать в хозяйственных обществах, кооперативах, быть вкладчиком в товариществах на вере;

-распределять доходы, полученные от использования общего имущества МКД между собственниками помещений в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД;

-привлекать заемные средства от членов ТСЖ и других граждан;

-осуществлять в установленном настоящим уставом порядке кредитование и авансирование членов ТСЖ;

-обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающие права членов ТСЖ;

-утверждать размер (тариф) обязательных и иных платежей для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на основе принятой сметы доходов и расходов на год;

-утверждать размер членских и иных взносов для каждого члена ТСЖ;

-выполнять работы для членов ТСЖ и предоставлять им услуги;

-пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены российским законодательством;

-передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

- в соответствии с установленным общим собранием членов ТСЖ продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

-предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД по решению общего собрания собственников МКД;

-в соответствии с установленным общим собранием членов ТСЖ порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в МКД;

- требовать принудительного возмещения членом ТСЖ обязательных платежей и взносов в случае неисполнения своих обязанностей по участию в общих расходах в судебном порядке;

-требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения членом ТСЖ обязательств по уплате обязательных платежей и взносов, а так же оплате иных общих расходов.

-осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом;

### 3.2. Товарищество обязано:

- обеспечить выполнение требований Жилищного кодекса, настоящего Устава, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов;

- заключить договоры о содержании и ремонте общего имущества в МКД с собственниками помещений в МКД, не являющимися членами Товарищества в соответствии с порядком, принятым Правлением;

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

- обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;

- обеспечить выполнение членами ТСЖ обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечить соблюдение прав и законных интересов членов ТСЖ при установлении Правлением условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членами ТСЖ общим имуществом в МКД или препятствующих этому;

- представлять законные интересы членов ТСЖ, в том числе в отношениях с третьими лицами.

## **4. Органы управления Товарищества**

### **4.1. Структура органов управления Товариществом**

4.1.1. Структура органов управления Товариществом представлена следующими органами: законодательный – общее собрание членов ТСЖ, исполнительный – Правление ТСЖ;

**4.1.2.** Управление Товариществом осуществляют **законодательный и исполнительный** органы Товарищества.

4.1.3. Структура органов контроля состоит из контрольного органа- ревизионной комиссии.

## **4.2 Общее собрание членов Товарищества**

### **4.2.1 Компетенция общего собрания членов Товарищества**

4.2.1.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим (законодательным) органом управления Товариществом.

4.2.1.2. К исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ относится:

- принятие устава, внесение в него изменений и дополнений;
- избрание членов правления Товарищества;
- избрание членов ревизионной комиссии и прекращение их полномочий, заслушивание отчетов об их деятельности, определение средств на их содержание;
- решение всех вопросов, касающихся деятельности Товарищества в целом,
- определение размеров вступительного, членских и иных взносов;
- подтверждение или отмена решений правления Товарищества;
- определение основных направлений хозяйственной деятельности ТСЖ;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- утверждение сметы доходов и расходов на год, специальных, и иных фондов Товарищества; обязательных и иных платежей;
- утверждение размера (тариф) обязательных и иных платежей;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение порядка покрытия убытков, понесенных Товариществом;
- исключение из членов Товарищества;
- решение вопросов о создании союзов, вступлении в союзы и ассоциации, и выходе из них
- решение вопросов о создании хозяйственных обществ, представительств и филиалов;
- утверждение программ развития Товарищества, его годовых отчетов и бухгалтерских балансов;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения по итогам года членов правления Товарищества;
- принятие решения о вступлении в союзы, ассоциации, объединения с другими организациями и ТСЖ.
- другие вопросы.

### **4.2.2 Организация общего собрания членов Товарищества**

4.2.2.1. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ (уведомление)

размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

#### 4.2.2.2 Порядок размещения уведомления:

-или направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку;

-или посредством почтового отправления (заказным письмом);

-или в доступном для всех членов ТСЖ месте, определяемом Правлением ТСЖ ;

#### 4.2.2.3. В уведомлении должна быть указана следующая информация:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание членов ТСЖ (Ф.И.О. реквизиты документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение),

- форма проведения данного собрания (очное, заочное, очно-заочное голосование);

- дата, место, время проведения общего собрания.

-в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в уведомлении вместо даты, места, время проведения общего собрания указывается дата окончания приема решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

-в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного голосования в уведомлении указывается дата, место, время проведения общего собрания и дата окончания приема решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня общего собрания членов ТСЖ.

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на общем собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

4.2.2.4. Общее собрание членов ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

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

### 4.2.3 Общее собрание Товарищества в форме заочного, очного, очно-заочного голосования

4.2.3.1. Решение общего собрания членов ТСЖ может быть принято путем проведения заочного голосования;

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

4.2.3.3. Решение общего собрания членов ТСЖ может быть принято путем личного присутствия на очном собрании членов ТСЖ;

4.2.3.4. Если на собрании присутствуют члены ТСЖ, обладающие 50% и более от общего количества голосов собственников, собрание считается состоявшимся и принятое на нем решение правомочным. Количество граждан, пришедших на очное голосование, фиксируется посредством явочного листа, или в другом формате, оговоренном участниками собрания;

4.2.3.5. Решение общего собрания членов ТСЖ в очно-заочной форме является целостным, очное и заочное решения принимаются в пределах одного собрания. Поднятые проблемы решаются при личном присутствии участников собрания, как при очной форме, а также последующим направлением решений, как при заочной форме.

### 4.2.4 Решение общего собрания членов Товарищества

4.2.4.1. Общее собрание членов ТСЖ является правомочным, если на нем присутствовало более половины членов ТСЖ.

4.2.4.2. Решение общего собрания считается принятым при условии, если за него проголосовало более 50 процентов членов ТСЖ, присутствующих на общем собрании, кроме вопросов, по которым решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества:

-принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества:

- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности

товарищества

- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

4.2.4.3. Член Товарищества имеет один голос при принятии решения общим собранием, который пропорционален доле члена ТСЖ в праве общей собственности на общее имущество МД.

4.2.4.4. Решения, принятые в порядке, определенном настоящим уставом, являются обязательными для всех членов ТСЖ, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании и о проведении общего собрания по объективным причинам не знал.

4.2.4.5. Решения общего собрания Товарищества могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2.4.6. Все решения, принимаемые на общем собрании, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания. Протоколы общих собраний ведутся сквозной нумерацией, прошнуровываются, опечатываются и хранятся в Товариществе бессрочно. В протоколе должны быть отражены сведения о количестве членов товарищества, присутствующих на данном собрании, и количестве принадлежащих им голосов, а также все вопросы, обсуждавшиеся в ходе проведения общего собрания, в том числе принятые общим собранием решения и итоги голосования.

4.2.4.7. Порядок уведомления о принятых решениях на общем собрании членов ТСЖ и оформления протоколов решений общего собрания членов ТСЖ устанавливается Правлением.

4.2.4.8. Решения, принятые общим собранием членов ТСЖ, а также итоги голосования доводятся до сведения членов ТСЖ в порядке, определяемом Правлением не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

4.2.4.9. Протоколы общих собраний членов ТСЖ и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определяет Правление.

4.2.4.10. В решении члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в МД;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", «воздержался».

#### **4.2.5. Голосование на общем собрании членов Товарищества**

4.2.5.1. Правом голосования на общем собрании членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены ТСЖ.

4.2.5.2. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

4.2.5.3. Представитель члена Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности.

4.2.5.4. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.2.5.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества **может** осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

4.2.5.7. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование,

засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующий в голосовании член Товарищества оставил **только один** из возможных вариантов голосования.

4.2.5.8. Оформленные с нарушением требований п. 4.2.5.7 настоящего устава решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

4.2.5.9. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение требования п. 4.2.5.7. настоящего устава в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

### **4.3. Исполнительный орган Товарищества**

#### **4.3.1. Правление Товарищества**

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

4.3.1.2. Правление Товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества и несет ответственность за хозяйственную деятельность.

4.3.1.3. Распределение обязанностей между членами правления осуществляется членами правления.

4.3.1.4. В правление не может быть избран гражданин, действующий по доверенности от лица члена ТСЖ.

4.3.1.5. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МД и компетенции общего собрания членов Товарищества.

4.3.1.6. Правление избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок два года по предложению любого члена ТСЖ в письменной форме.

4.3.1.7. Заседание правления Товарищества созывается председателем в устной или письменной форме.

4.3.1.8. Правление собирается на свои заседания не менее 1 раза в квартал.

4.3.1.9. Внеочередное заседание правления созывает председатель при необходимости в устной или письменной форме.

4.3.1.10. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества.

4.3.1.11. Решения правления Товарищества оформляются протоколом.

4.3.1.12. К компетенции правления относятся:

- выбор председателя Товарищества;
- заключение трудового договора с председателем;
- оперативное руководство текущей деятельностью;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- управление общим имуществом, закрепленным за ТСЖ на праве оперативного управления,
- составление годовой сметы доходов и расходов, отчетов о финансовой деятельности ТСЖ, предоставление их на утверждение общему собранию членов ТСЖ;
- установление порядка тарифообразования обязательных платежей и видов хозяйственной деятельности;
- осуществление тарифообразования платежей и утверждение тарифов по всем видам хозяйственной деятельности;
- определение структуры платежей по видам хозяйственной деятельности;
- осуществление расчета обязательных и иных платежей и взносов для членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме;
- осуществление перерасчета обязательных платежей на основе уведомления о вселении временных жильцов;
- определение порядка внесения обязательных и иных платежей, взносов;
- установление порядка внесения платы по видам хозяйственной деятельности;
- установление порядка информирования об изменении тарифов, как по обязательным платежам, так и по видам хозяйственной деятельности.

- контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных и иных платежей, членских, и иных взносов;
- установление размера и целей использования специальных фондов;
- расчет размеров взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
- заключение договоров от имени и в интересах членов и собственников ТСЖ в т.ч.на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- установление формы и порядка заключения договоров с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества;
- заключение договоров с членами Товарищества и собственниками помещений МКД в случае принятия решения о содержании и ремонте общего имущества в МКД силами ТСЖ, в соответствии с порядком, принятым Правлением.
- представление законных интересов членов и собственников ТСЖ по заключенным договорам;
- установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.
- осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.
- организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- наем рабочих и служащих для обслуживания общего имущества в МКД, а также их увольнение;
- ведение реестров членов ТСЖ, собственников помещений, бухгалтерского учета и отчетности;
- обеспечение делопроизводства Товарищества ;
- созыв, организация и проведение общего собрания членов ТСЖ;
- практическое выполнение решений общего собрания членов ТСЖ;
- организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов ТСЖ;
- утверждение регламента и порядка созыва и проведения повторного общего собрания членов Товарищества;
- установление порядков уведомления о принятых решениях на общем собрании членов Товарищества и оформления протоколов решений общих собраний членов Товарищества;
- определение мест хранения решений общих собраний членов Товарищества и итогов голосования;
- определение члена правления для ведения общего собрания членов ТСЖ в случае отсутствия председателя или его заместителя;
- рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;
- утверждение формы заявления о вступлении в члены Товарищества;
- определение видов дополнительного дохода и направлений его расходования;
- принятие Правил содержания общего имущества в МКД в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации.
- принятие Правил поведения в местах общего пользования, являющихся частью общего имущества МКД;
- установление условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;
- обеспечение соблюдения прав и законных интересов членов ТСЖ при установлении правлением условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- информирование членов Товарищества о проводимой работе. Способы информирования определяются Правлением;
- решение вопросов о создании хозяйственных обществ, представительств и филиалов;
- принятие решения о вступлении в объединения, союзы, ассоциации, ТСЖ;
- установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

-выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

-разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, расчета стоимости работ;

-разработка и утверждение критериев выбора подрядной организации выполняющей работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД;

-принятие решения о выборе подрядной организации, выполняющей работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД;

-принятие решения о выборе лица, осуществляющего функции технического надзора при проведении работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД;

-заключение договора на осуществление технического надзора при проведении работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД;

-осуществление проверки технического состояния общего имущества;

-реализация мероприятий по ресурсосбережению;

-передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

-выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего устава.

4.3.1.13. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной общим собранием годовой сметой доходов и расходов.

4.3.1.14. Правление исполняет свои обязанности до первого заседания вновь избранного правления.

### **4.3.2. Председатель правления Товарищества**

4.3.2.1. Председатель правления Товарищества (председатель) избирается членами правления из состава членов правления на срок – 2 года.

4.3.2.2. Переизбрание или освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления.

4.3.2.3. Полномочия председателя Товарищества:

- обеспечивает выполнение решений правления;

- действует от имени Товарищества без доверенности, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

-председательствует на общих собраниях членов Товарищества и заседаниях правления;

-осуществляет общее руководство правлением;

-исполняет решения общего собрания членов ТСЖ;

-осуществляет оперативное руководство текущей деятельностью ТСЖ;

-имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов ТСЖ;

-на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета ТСЖ;

-выдает доверенности без права передоверия;

-обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов ТСЖ внутренних регламентов, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с ТСЖ;

-без специальной доверенности выступает от имени Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления и др.;

-рассматривает заявления и жалобы членов ТСЖ.

- осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим уставом к компетенции общего собрания членов ТСЖ или правления ТСЖ;

-заключение договора на осуществление технического надзора при проведении работ по



текущему и капитальному ремонту общего имущества МД.

4.3.2.6. Председатель при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ТСЖ добросовестно и разумно.

4.3.2.7. Председатель может осуществлять свои полномочия только на профессиональной основе. В последнем случае правление заключает с ним трудовой договор. Должностная инструкция разрабатывается и утверждается правлением.

4.3.2.8. примерный перечень должностных обязанностей председателя, отражаемый в трудовом договоре:

1) изучить и знать законодательные и нормативные акты, устав, положение о председателе правления, договоры на обслуживание и предоставление коммунальных и прочих услуг, другие документы, относящиеся к деятельности ТСЖ;

2) организовать работу правления в соответствии с действующим законодательством, требованиями устава, решениями общего собрания и правления;

3) организовать обслуживание и ремонт строения, а также предоставление коммунальных и прочих услуг членам Товарищества;

4) контролировать качество коммунальных ресурсов и других услуг, предоставляемых жильцам дома;

5) обеспечить перерасчет платежей при поставке коммунальных ресурсов и предоставлении коммунальных услуг низкого качества либо при их непредставлении;

6) добиваться от обслуживающих организаций выполнения работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию строения, его инженерного оборудования (устройств) и придомовой территории в соответствии с условиями заключенных с ними договоров;

7) принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования, обслуживающего помещения данного дома;

8) обеспечить хранение копий правоустанавливающих документов, подтверждающих права собственности членов ТСЖ на жилые и нежилые помещения;

9) обеспечить учет и хранение хозяйственных договоров, соглашений о передаче прав по управлению, совместному владению строением и долевого участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению;

10) выдавать (в пределах своих полномочий) членам ТСЖ расчетные документы за предоставляемые услуги, справки, выписки, акты, копии лицевых счетов и др.;

11) представлять интересы ТСЖ в государственных и других учреждениях;

12) вести техническую документацию на дом, контролировать составление бухгалтерской, статистической и прочей отчетности, проводить банковские операции;

13) осуществлять руководство и контроль за деятельностью бухгалтерии;

14) проверять правильность расчетов за оплату жилья, коммунальных и прочих услуг, а также обеспечивать исполнение обязательств членами ТСЖ по обязательным платежам;

15) своевременно информировать надзорные органы о несанкционированном переоборудовании или перепланировке мест общего пользования и жилых помещений;

16) осуществлять периодический контроль за состоянием конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства здания, в том числе ежемесячно:

-контролировать уборку территории домовладения, мест общего пользования;

-совместно с членами правления проверять кровлю здания, технические этажи и системы водостоков, а также инженерное оборудование на технических этажах и в подвалах;

17) сообщать обо всех выявленных неисправностях обслуживающей организации и требовать их устранения;

18) подготавливать и обобщать предложения по содержанию и сохранности здания;

19) вести прием членов ТСЖ, а также учет и регистрацию жалоб и заявлений, поступивших от них, по вопросам управления, оформления документов, регистрации и правильности расчетов по платежам; рассматривать их лично и принимать решения;

20) контролировать проведение текущего или капитального ремонта здания и при необходимости привлекать специалистов сторонних организаций;

21) организовывать закупку материалов и оборудования, необходимых для текущего ремонта и содержания строения;

22) контролировать ведение журнала учета и движения материальных средств,

принадлежащих ТСЖ;

- 23) организовывать обучение персонала;
- 24) участвовать в работе инвентаризационных комиссий;
- 25) составлять годовой план работ и отчитываться перед правлением о его выполнении;
- 26) выдавать разрешения, согласованные с обслуживающей организацией, на слив воды из систем и приборов отопления, а также на приостановку поставки коммунальных ресурсов;
- 27) по решению общего собрания и правления использовать нежилые помещения в интересах ТСЖ, не ущемляя при этом прав собственников помещений МД;
- 28) контролировать проведение работ по:
  - переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений;
  - переустройству внутридомовых инженерных сетей;
  - установке, подключению и использованию электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;
  - подключению и использованию бытовых приборов и оборудования, в том числе индивидуальных приборов очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств);
- 29) проводить заседания правления;
- 30) требовать отмены решений общего собрания или правления, если они противоречат действующему законодательству.

4.3.2.9. Председатель имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

#### **4.4. Контрольный орган Товарищества**

4.4.1. Ревизионная комиссия является органом контроля ТСЖ и осуществляет контроль его финансово-хозяйственной деятельности.

4.4.2. Срок, на который создается ревизионная комиссия – 2 года.

4.4.3. Количество членов ревизионной комиссии ТСЖ определяется общим собранием членов ТСЖ.

4.4.4. По решению общего собрания членов ТСЖ вместо ревизионной комиссии может быть избран ревизор.

4.4.5. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно занимать иные должности в органах управления ТСЖ.

4.4.6. Ревизионная комиссия избирает из своего состава открытым голосованием председателя ревизионной комиссии и заместителя председателя ревизионной комиссии. Выборы председателя ревизионной комиссии оформляются протоколом, который хранится в делопроизводстве ТСЖ.

4.4.7. Срок рассмотрения исполнения решения ревизионной комиссии правлением - не более 30 дней.

4.4.8. В случае несогласия ревизионной комиссии с решением правления либо при непринятии решения правлением ревизионная комиссия передает свое решение на рассмотрение общего собрания ТСЖ.

4.4.9. Ревизионная комиссия руководствуется в своей работе настоящим уставом.

4.4.10. Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию ТСЖ.

4.4.11. Полномочия ревизионной комиссии заключаются в осуществлении контроля за соблюдением устава, финансовой и хозяйственной деятельностью, за созданными Товариществом организациями и подразделениями;

4.4.12. Обязанности ревизионной комиссии:

- проверять выполнение правлением ТСЖ и его председателем решений общих собраний членов ТСЖ, законность гражданско-правовых сделок, совершенных этими органами управления, исполнение нормативных правовых актов, регулирующих деятельность ТСЖ, состояние его имущества;

- осуществлять ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не реже чем один раз в год, а также внеплановые ревизионные проверки по собственной инициативе либо инициативе правления, по решению общего собрания членов ТСЖ и по требованию иных лиц, указанных в настоящем уставе.

Внеплановые проверки по инициативе ревизионной комиссии могут осуществляться на основании мотивированного решения отраженного в протоколе заседания ревизионной комиссии.

-отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов ТСЖ с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

-информировать правление о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов ТСЖ;

-докладывать общему собранию членов ТСЖ обо всех нарушениях, выявленных в деятельности органов его управления;

-контролировать своевременное рассмотрение правлением и его председателем заявлений членов ТСЖ в порядке, утвержденном ревизионной комиссией и согласованной в письменной форме с правлением.

- представлять общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов ТСЖ;

-отчитываться перед общим собранием о своей деятельности.

## **5. Членство в Товариществе**

Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в МКД на основании заявления о вступлении в Товарищество.

### **5.1.Порядок вступления в члены Товарищества**

5.1.1.Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом Товарищества, подают в правление заявление о приеме в члены ТСЖ по форме, утвержденной Правлением.

В заявлении:

-гражданин должен указать его фамилия, имя, отчество и место жительства, реквизиты правоустанавливающего документа, подтверждающего его право собственности на жилое помещение, долю в праве собственности.

-юридическое лицо должно указать его наименование, место нахождения и банковские реквизиты, реквизиты правоустанавливающего документа, подтверждающего его право собственности на жилое помещение, долю в праве собственности.

5.1.2 Заявление подается в двух экземплярах. На одном из них председатель правления делает отметку (подпись, число) .

5.1.3 Отказ правления в приеме заявления может быть оспорен в суде, а юридическим лицом - в арбитражном суде.

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

5.1.5.Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке.

5.1.6.В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.1.7. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

### **5.2.Прекращение членства в Товариществе**

5.2.1. Членство в ТСЖ прекращается в случае:

- выхода из членов ТСЖ;

- ликвидации юридического лица, являющегося членом ТСЖ;

- ликвидации ТСЖ;

-смерти гражданина, являющегося членом ТСЖ, на основании свидетельства о смерти;

- продажи жилого помещения

5.2.2.Порядок выхода из членов ТСЖ:

1) В случаи добровольного выхода из членов ТСЖ:

- член ТСЖ должен подать заявление в Правление.

2) В случае грубого неисполнения членом ТСЖ без уважительных причин своих обязанностей член ТСЖ может быть исключен из ТСЖ. Основанием для исключения служит решение общего собрания членов ТСЖ.

3) В случае смерти члена ТСЖ исключение из членов осуществляется Правлением на основании свидетельства о смерти.

4) Решение об исключении оформляется протоколом заседания Правления.

5.2.3. Во всех остальных случаях решение об исключении из членов ТСЖ принимается правлением, при наличии соответствующих документов, и оформляется протоколом.

### **5.3 Права членов Товарищества**

5.3.1. Член Товарищества осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом.

5.3.2. Член ТСЖ имеет право:

- получать от председателя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных Товариществу услуг и (или) выполненных работ в отношении общего имущества Товарищества, в порядке установленном Правлением.

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) отношении общего имущества Товарищества в порядке установленном Правлением.

- требовать от Правления устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения в отношении общего имущества Товарищества в порядке установленном Правлением.

- обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением требований Жилищного Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член Товарищества должен был узнать о принятом решении.

- вступать в ТСЖ и выходить из него на добровольной основе.

- участвовать в деятельности Товарищества, избирать и быть избранными в органы управления и органы контроля, вносить предложения об улучшении деятельности, устранении недостатков в работе его органов;

- пользоваться льготами, предоставляемыми за счет доходов, получаемых от предпринимательской деятельности Товарищества;

- быть принятыми в первоочередном порядке на работу в ТСЖ в соответствии с их образованием, профессиональной подготовкой и с учетом потребности в работниках;

- пользоваться объектами социального назначения на условиях, определяемых общим собранием членов ТСЖ;

- получать информацию от органов управления и органов контроля ТСЖ об их деятельности;

- обращаться к общему собранию с жалобами на неправомерные действия других органов управления и органов контроля Товарищества;

5.3.3 член ТСЖ и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселить в жилое помещение, находящееся в их пользовании при условии предварительного письменного уведомления правления ТСЖ, вселения временных жильцов на безвозмездной основе; общая площадь жилого помещения на каждого проживающего, включая временных жильцов, не будет менее учетной нормы для отдельной квартиры.

5.3.4 Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

5.3.5. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед Товариществом несет член ТСЖ ;

5.3.6. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования члена ТСЖ.

## **5.4 Обязанности членов Товарищества**

Члены Товарищества обязаны:

- соблюдать устав ТСЖ,
- предоставлять в правление ТСЖ актуальные данные о правах собственности (при их изменении, внесении правок и т.д.);
- выполнять свои обязательства перед ТСЖ по участию в расходах на содержание общего имущества и хозяйственной деятельности;
- осуществлять проверку технического состояния общего имущества;
- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории;
- поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;
- использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
- выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий;
- не нарушать права других собственников;
- нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;
- своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;
- за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;
- допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.
- участвовать в общих собраниях членов Товарищества.
- принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.
- предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.
- за свой счет устранять нанесенный им, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества, ущерб, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме,
- предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.
- соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

## **6. Имущество Товарищества**

6.1 Товарищество может иметь имущество в собственности или в оперативном управлении.

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

6.3 Общее имущество МКД, принадлежащее членам Товарищества и собственникам помещений МКД не являющихся таковыми закрепляется за Товариществом на праве оперативного управления.

6.4 Право собственности на общее имущество МКД в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах, могут осуществлять собственники

помещений МКД.

6.5. Источники формирования имущества:

- членские и иные взносы членов ТСЖ,
- доходы от хозяйственной деятельности Товарищества и созданных им организаций,
- доходы от размещения собственных средств Товарищества в банках, ценных бумаг и иные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

6.6. Уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только с согласия всех собственников помещений МКД путем его реконструкции;

6.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД члена ТСЖ в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

## **7. Средства Товарищества**

7.1. Средства Товарищества могут состоять из:

- обязательных платежей;
- вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- специальных фондов, образованных на основании решения общего собрания членов Товарищества.
- целевых поступлений на ведение уставной деятельности, приобретение имущества и иных расходов;
- платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.
- платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и города Санкт-Петербурга случаях.
- прочих поступлений.

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

7.3 Размеры, порядок формирования и использования специальных и иных фондов устанавливаются общим собранием членов ТСЖ.

## **8. Хозяйственная деятельность Товарищества**

8.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной (предпринимательской) деятельностью.

8.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- Управление многоквартирным домом, предоставляемых Товариществом собственникам помещений МКД на договорной основе;
- Управление эксплуатацией жилого фонда, предоставляемое на договорной основе;
- Обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- Уборка и общее обслуживание зданий;

-Иные виды хозяйственной деятельности.

8.3. Доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели деятельности Товарищества.

8.4. Иные виды хозяйственной деятельности устанавливаются Правлением.

## **9. Плата за жилое помещение**

### **9.1 Структура платы за жилое помещение**

9.1.1. Плата за жилое помещение включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения
- плату за коммунальные услуги.

### **9.2 Структура платы за содержание и ремонт жилого помещения**

#### **9.2.1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и порядок изменения такого перечня**

9.2.1.1. Общий перечень услуг и работ по содержанию общего имущества:

- работы по управлению многоквартирным домом;
- работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества в т.ч.:

1) работы по осуществлению технических осмотров жилых зданий - установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению, контроль за использованием и содержанием помещений;

2) работы по содержанию помещений и придомовой территории, в т.ч. содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в МКД;

3) освещение помещений общего пользования;

4) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

5) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

6) текущий ремонт общего имущества;

7) капитальный ремонт общего имущества;

9.2.1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества может изменяться в следующем порядке: решением внеочередного, годового общего собрания членов ТСЖ по предложению Правления.

#### **9.2.2 Структура платы за работы по управлению многоквартирным домом**

9.2.2.1. Структура платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, включает в себя плату за услуги по:

- организации эксплуатации общего имущества многоквартирного дома;
- организации взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками, обеспечение выполнения ими договорных обязательств;
- осуществлению всех видов работ с собственниками (нанимателями) и арендаторами ;
- осуществлению консультационных работ с членами ТСЖ по вопросам Гражданского, Жилищного и Градостроительного кодексов, государственной регистрации прав собственности, по организации информационного обеспечения систем сбора информации, входным и выходным формам, нормативно-техническому и правовому обеспечению и др.
- организации и осуществлению планирования: разработка перспективных планов; составление бизнес - планов; финансовое планирование; подготовка оперативных планов работ и услуг; составление баз данных; разработка договоров (оферт); услуги по управлению информационным обеспечением;
- организации управления: организация исполнительно-распорядительной деятельности;

структурирование организационно-управленческих процессов; распределение труда и делегирование полномочий;

-организации и осуществлению контроля и учета: организация внутрифирменного финансового контроля; организация административного контроля; разработка систем отчетности;

-организации и осуществлению оперативного маркетинга: организация комплексного исследования рынка; осуществление внутреннего маркетинга.

-организации и осуществлению коммерческой деятельности: подготовка и заключение контрактов купли - продажи; проведение коммерческих операций; функции торгово-посреднического звена; функции заказчика; организация реализации услуг и работ;

-организации и осуществлению кадровой политики: кадровое планирование; найм, отбор и прием персонала; заключение индивидуальных и коллективных трудовых договоров и решение трудовых споров; определение потребности в персонале; обеспечение системы мотивации труда; нормирование и оплата труда.

-организации и осуществлению информационного обеспечения: структурирование информационных потоков; организация информационных потоков; управление коммуникационными сетями; автоматизация информационного обеспечения: проектирование и создание информационно-коммуникационных систем управления;

-организации и осуществлению контроля качества работ и услуг, оказываемых поставщиками собственникам помещений МКД: организации системы управления качеством, сертификации услуг, обеспечения безопасности и экологичности, технического и мотивационного обеспечения качества;

-организации и осуществлению бухгалтерского и налогового учета: подготовке и сдаче бухгалтерской и налоговой отчетности; организации и ведению бухгалтерского и налогового учета в соответствии с действующим российским законодательством;

### **9.2.3 Структура платы за работы по управлению эксплуатацией жилого фонда**

9.2.3.1. Структура платы за работы по управлению эксплуатацией жилого фонда, в том числе на договорной основе включает работы по:

-организации и осуществлению планирования: разработка перспективных планов; составление бизнес - планов; финансовое планирование; подготовка оперативных планов работ и услуг; составление баз данных; разработка договоров (оферт); услуги по управлению информационным обеспечением.

-организации управления: организация исполнительно-распорядительной деятельности; структурирование организационно-управленческих процессов; распределение труда и делегирование полномочий;

-организации и осуществлению контроля и учета: организация внутрифирменного финансового контроля; организация административного контроля; разработка систем отчетности;

-организации и осуществлению оперативного маркетинга: организация комплексного исследования рынка; осуществление внутреннего маркетинга.

-организации и осуществлению коммерческой деятельности: подготовка и заключение контрактов купли - продажи; проведение коммерческих операций; функции торгово-посреднического звена; функции заказчика; организация реализации услуг и работ; организация и сбор платежей.

-организации и осуществлению кадровой политики: кадровое планирование; найм, отбор и прием персонала; заключение индивидуальных и коллективных трудовых договоров и решение трудовых споров; определение потребности в персонале; обеспечение системы мотивации труда; нормирование и оплата труда.

-организации и осуществлению информационного обеспечения: структурирование информационных потоков; организация информационных потоков; управление коммуникационными сетями; автоматизация информационного обеспечения: проектирование и создание информационно-коммуникационных систем управления;

-организации и осуществлению качества работ и услуг, оказываемых поставщиками собственникам помещений МКД: организация системы управления качеством; сертификация



услуг; обеспечение безопасности и экологичности; техническое и мотивационное обеспечение качества;

#### **9.2.4 Структура платы за работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества**

Структура платы за работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества состоит из следующих работ:

9.2.4.1. Сезонная эксплуатация общего имущества - содержание и ремонт МКД, отражающие особенности оказания жилищно-коммунальных услуг в различные периоды года.

9.2.4.2. Содержание общего имущества - комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям МКД и техническому надзору за его состоянием.

9.2.4.3. Техническое обслуживание общего имущества - операция или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности общего имущества при использовании по назначению.

9.2.4.4 Диспетчерское обслуживание общего имущества - комплекс операций по приему, регистрации, учету заявок потребителей на оказание жилищно-коммунальных услуг и контролю за их исполнением.

9.2.4.5 Аварийное обслуживание общего имущества - комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

9.2.4.6 Услуги по санитарной очистке МКД и придомовой территории- услуги по поддержанию и восстановлению надлежащего санитарно-гигиенического состояния МКД и придомовой территории.

9.2.4.7 Услуги по содержанию и уходу за зелеными насаждениями придомовой территории - услуги по посеву газонов, устройству цветников, дорожек и площадок, подготовке участков для озеленения, заготовке, посадке деревьев и кустарников, а также по уходу за ними на придомовой территории.

9.2.4.8 Услуги по монтажу общего имущества - услуги исполнителя жилищно-коммунальных по монтажу [ремонту, техническому обслуживанию] оборудования, приборов и коммуникаций, систем противопожарной защиты.

9.2.4.9 Иные работы и услуги, устанавливаемые управлением.

#### **9.2.5 Структура платы за услуги по уборке и общему обслуживанию многоквартирного дома**

9.2.5.1. Структура платы за услуги по уборке и общему обслуживанию МКД, в том числе на договорной основе включает работы и услуги по:

- уборке подъездов и лестниц,
- уборке внутренних помещений (крыша, чердак, подвал, мусороприёмные камеры, приямки, козырьки над входом в парадные),
- уборке придомовой территории.

#### **9.2.6 Структура платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома**

9.2.6.1. Структура платы за текущий ремонт общего имущества МКД включает в себя:

- плановые ремонтные работы с целью восстановления исправности или работоспособности МКД;
- ремонтные работы по восстановлению ресурса МКД с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры и установленной нормативной и технической документацией;

#### **9.2.7 Структура платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома**

9.2.7.1. Структура платы за капитальный ремонт общего имущества МКД включает работы, оказываемые, в том числе на договорной основе, по:

- комплексному устранению неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные,
- улучшению эксплуатационных показателей МКД,
- осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации МД с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

### **9.3 Структура платы за коммунальные услуги**

9.3.1. Структура платы за коммунальные услуги включает в себя плату за:

- 1.холодное водоснабжение ;
- 2.горячее водоснабжение,
- 3.водоотведение,
4. электроснабжение,
- 5.отопление.

### **9.4 Порядок внесения платы за жилое помещение**

9.4.1. Плата за жилое помещение вносится членом ТСЖ:

- ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем
- на основании платежных документов, представленных не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

9.4.2. Не являющиеся членами ТСЖ вносят плату в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ и порядком, установленным правлением.

9.4.3. Не использование как членами ТСЖ, так и не являющимися ими, жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение

9.4.4. Информация об изменении платы за жилое помещение осуществляется в письменной форме в порядке, установленном правлением не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение.

9.4.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение размера пеней не допускается.

9.4.6. Структуру платы по услугам и работам, неотраженным в настоящем уставе, устанавливает правление.

### **9.5.Порядок утверждения тарифов**

9.5.1. Принцип установления тарифов:

- тариф на управление многоквартирным домом должен устанавливаться в размере, необходимом для создания благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом.

- тариф на содержание общего имущества должен обеспечивать содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства и устанавливаться в размере, обеспечивающим содержание общего имущества.

- тариф на содержание жилого помещения должен определяться исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

- изменение размера оплаты за содержание общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

9.5.2.Порядок утверждения тарифов:

- расчет размера обязательных платежей осуществляет правление;
- экспертизу экономической обоснованности размера обязательных платежей и их целесообразности осуществляет ревизионная комиссия;
- утверждение тарифов осуществляется общим собранием по представлению председателя

правления Товарищества.

## **10. Реорганизация Товарищества**

10.1. Реорганизация (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

10.2. Товарищество по решению общего собрания членов может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

10.3. При слиянии Товарищества с другими юридическими лицами права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом.

10.4. При присоединении Товарищества к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного Товарищества в соответствии с передаточным актом.

10.5. При разделении Товарищества его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с разделительным балансом. В одном доме может быть создано только одно Товарищество.

10.6. При выделении из состава Товарищества одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного Товарищества в соответствии с разделительным балансом.

10.7. При преобразовании Товарищества одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного Товарищества в соответствии с передаточным актом.

10.8. В случаях, указанных в статье 38 Закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «Защите конкуренции» реорганизация Товарищества в форме его разделения или выделения из его состава одного или нескольких юридических лиц осуществляется по решению уполномоченных государственных органов или по решению суда.

10.9. Реорганизация Товарищества осуществляется в порядке, установленном статьями 57-60 Гражданского кодекса РФ.

## **11. Ликвидация Товарищества**

11.1. Ликвидация Товарищества влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

11.2. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены ст.61-65 Гражданского кодекса РФ.

11.3. В случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД решение о ликвидации Товарищества может принять общее собрание собственников помещений МКД.

## **12. Заключительные положения**

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

12.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу и другим законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

12.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником помещений.