

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1187847137807  
представлен при внесении в ЕГРЮЛ записи  
от 16 МАИ 2018  
за ОГРН 1187847137807  
Межрайонная ИФНС России № 15  
по Санкт-Петербургу  
Зам. начальника отдела А.А. Жушнина



УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников  
многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Кронштадтская,  
дом 13, корпус 2, литера А

Протокол № 1 от 23 апреля 2018 г.

Председатель собрания

Г.Б. Попов /Попов Г.Б./

Секретарь собрания

О.А. Чернопьятова /Чернопьятова О.А./

# УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Кронштадтский форт»

г. Санкт-Петербург  
2018г.

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Кронштадтский форт», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.2. Полное официальное наименование товарищества:

Товарищество собственников жилья «Кронштадтский форт».

1.3. Краткое официальное наименование товарищества: ТСЖ «Кронштадтский форт».

1.4. Место нахождения товарищества: Российская Федерация, 198096, г. Санкт-Петербург, ул. Кронштадтская, дом 13, корпус 2, литера А, пом.1-Н

1.5. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, 198096, г. Санкт-Петербург, ул. Кронштадтская, дом 13, корпус 2, литера А.

1.6. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, 198096, г. Санкт-Петербург, ул. Кронштадтская, дом 13, корпус 2 литера А.

## **2. Цели и виды деятельности товарищества**

2.1. Товарищество является добровольным некоммерческим объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, созданным в целях:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данных многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в жилом доме.
- реализации собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному,
- заключение договоров ресурсоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников помещений, а также пользователей помещений в многоквартирном доме;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов.
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества.

### **3. Правовой статус товарищества**

- 3.1 Товарищество является добровольным некоммерческим объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом.
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

### **4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

- 4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.
- 4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.
- 4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.
- 4.5. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.8. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

4.9. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств

4.10. Переустройство или перепланировка общего имущества многоквартирного дома с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания собственников, либо путем получения их согласия в письменной форме.

## **5. Средства и имущество товарищества**

5.1. Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;
- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;
- предоставляемых товариществам собственников недвижимости бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
- прочих поступлений.

5.2. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом и настоящим Уставом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- 5.4.1. восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 5.4.2. капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- 5.4.3. оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- 5.4.4. благоустройство и озеленение придомовой территории;

5.4.5. строительство объектов общего имущества;

5.4.6. оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;

5.5. Распоряжение денежными средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденными общим собранием товарищества сметами доходов и расходов на год, осуществляется правлением товарищества в соответствии с правами, предоставленными настоящим Уставом.

5.6. Денежные средства товарищества расходуются строго по целевому назначению.

5.7. Решение о приобретении и списании движимого и недвижимого имущества Товарищества принимается общим собранием членов товарищества.

5.8. Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирном доме обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным.

5.9. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме.

5.10. Все обязательные платежи и иные взносы собственников помещений в многоквартирном доме (на капитальный ремонт, разовые сборы и другие сборы по решению общего собрания) являются целевыми поступлениями и отражаются на счете «Целевое финансирование».

5.11. Целевые поступления и взносы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества не являются объектом налогообложения и налогом на прибыль, не учитываются при определении налоговой базы (п.3 ст. 39; п. 1 ст. 146; подп. 9. п.1 ст. 251; п. 2 ст. 251 НК РФ). Коммунальные платежи не подлежат включению в налоговую базу, так как не являются доходом для Товарищества.

5.12. Суммы превышения целевых поступлений над расходами (переборы) и суммы превышения расходов над сборами (недоборы) зачитываются или добираются в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты ТСЖ не относятся и на счете «Прибыли и убытки» не учитываются.

5.13. По итогам финансового года неиспользованные остатки целевых средств; целевых поступлений; взносов на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества; коммунальных платежей могут направляться на формирование специальных фондов: «Резервы предстоящих платежей», порядок образования и расходования, которых утверждается общим собранием членов ТСЖ.

5.14. Все денежные средства от собственников, членов товарищества, по договорам заключенным на обслуживание, ремонт многоквартирного дома, вносятся на счет товарищества, в том числе оплата услуг монополистов по отоплению, водоснабжению, водоотведению. Внесение денежных средств для оплаты электроснабжения, по договору электроснабжения многоквартирного дома, по решению общего собрания, может быть осуществлена агенту для перечисления монополисту. Оплата товариществу услуг (выполненных работ) денежными средствами, осуществляется только на счет товарищества. Полномочия по сбору денежных средств от собственников, членов товарищества за услуги (работы) по обслуживанию многоквартирного дома – не подлежит передаче третьим лицам по договору, либо решению общего собрания, либо Правления, либо Председателя правления.

Договор, заключенный с такими условиями является – недействительным.

## **6. Хозяйственная деятельность товарищества**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, только соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит для достижения целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество вправе осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление многоквартирным домом;

- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

6.4. Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, используются для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам ресурсоснабжения или, по решению общего собрания членов товарищества, направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, указанные в уставе. Доходы могут быть направлены на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

## **7. Членство в товариществе**

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

7.2. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

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

7.4. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.5. Членство в товариществе прекращается:

- в связи со смертью члена товарищества;
- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица являющиеся членами товарищества либо смерти гражданина являющегося членом товарищества их правопреемники (наследники), приобретающие права на

имущество с момента возникновения у них права собственности на помещение в многоквартирном доме.

7.7. Заявление, подаваемое лицом с просьбой принять его в члены товарищества должно содержать текст с просьбой принять конкретное лицо в члены товарищества с указанием оснований принятия данного лица в члены товарищества, а также данных позволяющих однозначно идентифицировать заявителя, подпись лица направляющего заявление, либо подпись уполномоченного представителя от лица, подающего заявление с приложением копии документов подтверждающих полномочия представителя.

7.8. Делопроизводство в товариществе осуществляется в бумажном и электронном виде. Каждое поступающее в товарищество заявление должно регистрироваться с присвоением ему входящего номера, даты поступления, данных о лице, принявшем заявление, с включением должности указанного лица.

Каждое исходящее заявление из товарищества должно содержать:

- реквизиты товарищества (наименование, основной государственный регистрационный номер и др.),
- исходящий номер, дату составления,
- подпись лица с указанием её расшифровки и должности, в том числе данные об исполнителе;

7.9. Каждое заявление о вступлении в члены товарищества, о выходе из товарищества подшиваются в папку и подлежат хранению в течение всего срока деятельности товарищества до его ликвидации, а в случае реорганизации – указанные заявления подлежат передаче по акту приема-передачи право-преемнику.

## **8. Права товарищества**

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры обслуживания, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и настоящим Уставом.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, Уставом товарищества цели.

8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемых указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

8.1.4. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, в порядке, установленном настоящим Уставом, если они изношены или морально устарели.

8.1.5. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственников недвижимости в управление.

8.1.6. Выбирать, на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству РФ.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений, на основании решения общего собрания собственников помещений, товарищество вправе:

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

-осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

8.3. В случае неисполнения собственником помещения обязанности по участию в общих расходах по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также оплате жилищно-коммунальных услуг товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме требование по погашению задолженности в порядке, установленном законодательством РФ, уставом, Правлением или общим собранием членов товарищества.

## **9. Обязанности товарищества**

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

9.1.2. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

9.1.5. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

9.1.7. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

9.1.8. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.



- 9.1.9. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества на год сметы доходов и расходов товарищества и отчет о выполнении этих смет за предыдущий год.
- 9.1.10. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества на свой счет и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома со своего счета, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме.
- 9.1.11. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.
- 9.1.12. Иметь открытый расчетный счет в кредитной организации на территории РФ и в случае необходимости разместить данные об этом счете в сети интернет.
- 9.1.13. Вести делопроизводство в рамках утвержденного на общем собрании товарищества порядка ведения делопроизводства товарищества, и с учетом положений настоящего устава.
- 9.1.14. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. Права членов товарищества**

10.1. Член товарищества имеет право:

- 10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, в ревизионную комиссию товарищества.
- 10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.
- 10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 10.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

## **11. Обязанности членов товарищества**

11.1. Член товарищества обязан:

- 11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и решения правления товарищества, решение общего собрания собственников.
- 11.1.2. Соблюдать правила пользования помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно действующему законодательству.
- 11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений
- 11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.5. Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем техническом состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом, не создавать аварийных ситуаций своим действием / бездействием.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям от товарищества, а также надлежаще уполномоченным от товарищества третьим лицам, в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества товарищества в многоквартирном доме и/или для предотвращения аварийных ситуаций согласно действующего законодательства. Представители от товарищества и/или третьи лица должны иметь надлежаще оформленные полномочия и предоставить собственнику их подтверждение.

11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договорами найма, аренды или иным договорам и соглашениям.

11.1.10. Использовать помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

## **12. Органы управления товарищества**

12.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов.

Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

## **13. Общее собрание членов товарищества.**

13.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Общее собрание может быть очередным и внеочередным. Общее собрание членов товарищества проводится посредством очного голосования или заочного голосования или очно-заочного голосования.

13.1.1. Очередное общее собрание должно созываться ежегодно не позднее конца 2-го квартала года, следующего за отчетным. Очередное общее собрание товарищества, созываемое не позднее 2-го квартала года, следующего за отчетным, может собираться Правлением товарищества, Председателем правления либо членами товарищества, либо ревизионной комиссией.

Очередное общее собрание, является отчетным собранием по деятельности товарищества.

На очередном общем собрании должны быть:

- рассмотрены и утверждены на год сметы доходов и сметы расходов товарищества и отчеты об их выполнении,

- рассмотрен отчет о проделанных за год работах в многоквартирном доме и на придомовых территориях многоквартирного дома,
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, плана текущего и/или капитального ремонта, отчета о выполнении планов,
- утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- определение размера и сроков выплаты вознаграждения членов правления товарищества, председателя правления товарищества;
- установлены размеры и периодичности обязательных платежей.
- установлены размеры и периодичности взносов членов товарищества.

13.1.2. Помимо очередного общего собрания членов товарищества могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе:

- Председателя Правления;
- Правления товарищества;
- ревизионной комиссией,
- собственника.

13.2. Инициатор (либо один из инициаторов) проведения собрания либо информирует членов товарищества о проведении общего собрания по электронной почте, по адресу указанному членом товарищества в письменном заявлении, или в виде SMS, или размещают уведомление на информационных стендах дома, или в местах, доступных каждому собственнику, или иным способом установленным общим собранием. Уведомление размещается не позднее, чем за 10 календарных дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание или общее внеочередное собрание, включающее: для юридического лица фирменное наименование, местонахождение, ОГРН либо ИНН, подпись уполномоченного представителя и печать (при наличии), для физического лица – фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись, и данные о помещении, находящегося в собственности лица;
- 2) форма проведения данного собрания;
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия. ( Один квадратный метр соответствует 1 голосу.)

13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 настоящего устава.

13.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей долевой собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание товарищества ведет Председатель правления или избранный Председатель собрания или один из членов правления товарищества. В случае, когда собрание созывается по инициативе членов ревизионной комиссии, собрание ведет один из членов ревизионной комиссии, либо Председатель, либо один из членов Правления, при отсутствии члена ревизионной комиссии. При созыве собрания членами товарищества, при отсутствии на собрании Председателя правления, члена Правления - один из инициаторов общего собрания.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

**13.7. К компетенции общего собрания товарищества относится решение следующих вопросов:**

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества или утверждение устава в новой редакции.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидатора (ликвидационной комиссии), утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов.

13.7.3. Принятие решений о приобретении в общую долевую собственность собственников помещений недвижимого имущества в многоквартирном доме.

13.7.4. Принятие решений об аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.7. Избрание членов правления, ревизионной комиссии товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

13.7.8. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.7.9. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оборудования, а также утверждение отчетов об их использовании.

13.7.10. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

13.7.11. Принятие и изменение правил внутреннего распорядка товарищества, утвержденного решением правления товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

13.7.12. Определение размера вознаграждения и порядок его выплаты членам правления товарищества, председателю правления, членам ревизионной комиссии.

13.7.13. Принятие решения о распределении, передаче имущества и доходов товарищества при ликвидации, реорганизации товарищества между членами товарищества. Выплате вознаграждения из оставшегося имущества и/или доходов – ликвидатору (ликвидационной комиссии).

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.7.1 - 13.7.6., решение принимается не менее чем две трети голосов от общего числа голосов членов товарищества, присутствующих на собрании.

13.10. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного (очно-заочного) голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.11. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании (фамилия, имя, отчество (при наличии) полностью, номер помещения);
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

#### **14. Правление товарищества**

14.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества в количестве не более 5-ти членов, включая Председателя Правления.

Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. В Правление товарищества избираются совершеннолетние полностью дееспособные и правоспособные собственники помещений, не состоящие на учете в наркологическом и психоневрологическом диспансерах, не судимые, а так же юридические лица имеющие собственность в многоквартирном доме, осуществляющие свою предпринимательскую, хозяйственную деятельность в соответствии с законодательством РФ, принятые в члены товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии, аудитор товарищества.

Членом правления товарищества не может являться лицо, состоящее в близких родственных связях с другим членом правления товарищества, либо имеющее в своем должностном подчинении иного близкого родственника на финансово ответственных должностях.

Член правления товарищества не может извлекать выгоды из своего участия в правлении товарищества, как непосредственно, так и через членов семьи, близких родственников.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный 2 (два) календарных года. Кандидаты в правление Товарищества могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме.

14.4. В обязанность членов правления товарищества входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов об их исполнении, предоставление их на утверждение общему собранию Товарищества.

14.4.4. Заключение договоров от имени товарищества в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов.

14.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом и заключение договора на обслуживание с управляющей организацией.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.4.9. Ведение реестра членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденными сметами доходов и расходов.

14.4.12. Выбор временно исполняющего обязанности председателя правления.

14.5. Заседание правления созывается его председателем, но не реже одного раза в два календарных месяца.

14.6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует более пятидесяти процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, при равном количестве голосов голос председателя правления является приоритетным. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

Протоколы собраний, заседания Правления, бухгалтерские документы хранятся по месту нахождения ТСЖ.

## **15. Председатель правления**

15.1. Председатель Правления товарищества избирается из состава Правления Товарищества на срок равный 2 (два) календарных года.

15.1.1. Председатель правления должен быть совершеннолетним дееспособным, правоспособным членом товарищества, не судимым, не состоящий на учете в наркологическом и психоневрологическом диспансерах.

15.1.2. Председатель правления не может являться членом ревизионной комиссии, входить в счетную комиссию по подсчету голосов членов товарищества на общем собрании, не может быть аудитором, либо являться должностным лицом в организации, с которой товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицом, занимающее должность в органах управления, на финансово ответственных должностях, организации, с которой товарищество заключило указанный договор. Председатель правления товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей Председателя правления товарищества.

15.1.3. Председатель правления товарищества не может извлекать выгоды из своего положения, как непосредственно, так и через членов семьи, близких родственников.

15.1.4. Председатель правления не может иметь в должностном подчинении членов своей семьи и/или близких родственников, находящихся на финансово ответственных должностях.

15.2. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений, решений общего собрания членов товарищества, правления, руководит текущей деятельностью то-

варищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.

15.3. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества, не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

15.4. Председателю правления общим собранием может устанавливаться вознаграждение в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов. Порядок и сроки выплаты которого определяются общим собранием членов товарищества. Председатель правления не вправе самостоятельно устанавливать себе размер вознаграждения, либо иную оплату труда.

15.5. В случае, если Председатель правления не может исполнять свои обязанности в течение 2-х месяцев по состоянию здоровья, Правление Товарищества на период временной нетрудоспособности Председателя Правления, может избирать из своего состава временно исполняющего обязанности Председателя Правления, действующего в соответствии с законодательством РФ. Данное решение оформляется протоколом Правления Товарищества.

15.5.1. Временно исполняющий обязанности Председателя правления осуществляет полномочия и осуществляет функции Председателя Правления на период временной нетрудоспособности, но в любом случае, не более срока действия основного срока полномочий лица которое он замещает.

15.6. Председатель Правление может быть досрочно отстранен от должности, в случае:

- если товарищество либо Председатель Правления был привлечен к уголовной ответственности;
- если указанное лицо извлекает выгоды из занимаемого положения, а так же члены его семьи, близкие родственники;
- если является должностным лицом в организации, с которой товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицом, занимающее должность в органах управления, на финансово ответственных должностях, в организациях, с которой товарищество заключило указанный договор;
- если аудиторская проверка выявила факты недостачи денежных средств товарищества, вытекающие из деятельности Председателя Правления.
- по решению общего собрания Товарищества (собственников помещений) или Правления товарищества.

## **16. Ревизионная комиссия**

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью товарищества общее собрание ТСЖ вправе избирать ревизионную комиссию.

16.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием ТСЖ на 2 (два) календарных года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления товарищества, Председатель Правления, члены семьи и близкие родственники членов Правления, аудиторы, лица ответственные за финансовую деятельность товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя. Оформление полномочий председателя от ревизионной комиссии осуществляется протоколом за подпись всех членов ревизионной комиссии.

16.4. Ревизионная комиссия:

16.4.1. Проводит плановые и внеплановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию ТСЖ заключение об исполнении сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием ТСЖ о своей деятельности.

16.5.4. Члены ревизионной комиссии, вправе привлекать сторонних специалистов, юристов и иных лиц для проведения ревизионной проверки, в случае такой необходимости.

Расходы на привлечение таких специалистов возмещаются товариществом на основании решения общего собрания ТСЖ.

### **17. Реорганизация и ликвидация товарищества**

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества, собственников помещений многоквартирного дома.

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

17.4. Товарищество подлежит ликвидации, в том числе, если:

- товариществу закрыт последний (единственный) счет в кредитной организации (банке),
- товарищество не ведет хозяйственной деятельности.



81890А



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью  
на 9 листах

ПРОШИТО И ПРОНУМЕРОВАНО  
В. Мазуркевичем ЛИСТОВ

Председатель ОСС МКД  
А. Попов Попов Г.Б.