

УТВЕРЖДЕН

решением общего собрания членов
ТСЖ «КОЛЛОНТАЙ 31-2»
протокол № _ от «» 2026 года

У С Т А В
Товарищества собственников жилья
«КОЛЛОНТАЙ 31-2»
(новая редакция)

г. Санкт-Петербург, 2026 г.

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «КОЛЛОНТАЙ 31-2» (далее – Товарищество, ТСЖ) является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственники помещений) по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 31, корп. 2 в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов.
- 1.2. Товарищество зарегистрировано 20 февраля 2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу. ТСЖ имеет основной государственный регистрационный номер 1089847070191, ИНН 7811398988.
- 1.3. Настоящий Устав является второй редакцией Устава ТСЖ «КОЛЛОНТАЙ 31-2». Настоящая редакция Устава принята с целью приведения его положений в соответствие с действующим гражданским и жилищным законодательством, иными нормативно-правовыми актами и ранее принятыми решениями общих собраний членов ТСЖ «КОЛЛОНТАЙ 31-2».
- 1.4. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «КОЛЛОНТАЙ 31-2».
- 1.5. Краткое наименование Товарищества: ТСЖ «КОЛЛОНТАЙ 31-2».
- 1.6. Место нахождения Товарищества: г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 31, корп. 2.
- 1.7. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.
- 1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.
- 1.9. Товарищество имеет круглую печать, штампы, собственный бланк для деловой переписки, фирменное наименование, расчетный и другие счета в банках, ведет самостоятельный баланс.
- 1.10. Товарищество является некоммерческой организацией и вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует этим целям.
- 1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом на основании и в порядке, определенном законодательством, от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

- 2.1. Товарищество создано в целях:
 - 2.1.1. совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
 - 2.1.2. осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
 - 2.1.3. организации содержания общего имущества в надлежащем санитарном, экологически чистом, противопожарном и технически безопасном состоянии;
 - 2.1.4. предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме;
 - 2.1.5. осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений.
- 2.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
- 2.3. ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
 - 2.3.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном

- доме;
- 2.3.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
 - 2.3.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2.3.4. заключать договоры, контракты, соглашения с юридическими и физическими лицами, выступая заказчиком на работы по содержанию, эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений и придомовых территорий;
 - 2.3.5. благоустраивать и озеленять придомовую территорию;
 - 2.3.6. выполнять проектно-сметные, строительные, монтажные и ремонтные работы в сфере обустройства земель, создания и содержания на них коммуникаций, объектов недвижимости жилого и нежилого назначения;
 - 2.3.7. осуществлять монтаж, ремонт, пуск и наладку технологического оборудования в жилищно-коммунальной сфере.
- 2.4. Деятельность, ведение которой требует лицензирования, может осуществляться Товариществом после получения соответствующей лицензии.
- 2.5. На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

3. Общее имущество и пользование им

- 3.1. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, порядок определения долей в праве общей собственности на него, а также основания и порядок перехода права собственности на помещения определяются жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.
- 3.2. Имущество Товарищества формируется за счет:
- 3.2.1. обязательных платежей, взносов и иных поступлений членов Товарищества;
 - 3.2.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 3.2.3. субсидий, а также иных поступлений, не запрещенных законодательством.
- 3.3. Средства специальных фондов (резервного, на капитальный ремонт, иных) образуются и расходуются в порядке, определенном настоящим Уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ.
- 3.4. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляются собственниками помещений в соответствии с жилищным и гражданским законодательством.
- 3.5. Для обеспечения сохранности общего имущества, а также безопасности проживания, собственники и пользователи помещений обязаны соблюдать требования законодательства, настоящего Устава и Правил пользования общим имуществом, утвержденных общим собранием.
- 3.6. Собственник помещения обязан обеспечить беспрепятственный доступ представителям Товарищества или уполномоченным им лицам к общему имуществу, находящемуся в пределах его помещения, в согласованное время для осмотра, технического обслуживания, ремонта и устранения аварийных ситуаций. В случае необеспечения доступа, а также в случае причинения ущерба общему имуществу в результате действий собственника или проживающих с ним лиц, ответственность и убытки возлагаются на такого собственника.
- 3.7. Собственник помещения, осуществивший самовольную перепланировку и (или) переустройство инженерных сетей или несущих конструкций многоквартирного дома, повлекшую за собой негативные последствия для общего имущества или причинение ущерба иным собственникам, обязан устранить такие последствия и привести помещение

- в прежнее состояние за свой счет в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ.
- 3.8. В случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, порядок возмещения убытков устанавливается Правлением Товарищества.

4. Права Товарищества

4.1. ТСЖ вправе:

- 4.1.1. заключать договоры на обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;
 - 4.1.2. организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества;
 - 4.1.3. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;
 - 4.1.4. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 4.1.5. выполнять работы для собственников помещений и предоставлять им услуги;
 - 4.1.6. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
 - 4.1.7. иметь в собственности помещения в многоквартирном доме;
 - 4.1.8. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
 - 4.1.9. продавать, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества, если они изношены или морально устарели;
 - 4.1.10. в целях исполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом осуществлять обработку персональных данных членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, в порядке и объеме, установленных Федеральным законом «О персональных данных». Передача персональных данных третьим лицам (бухгалтерским, юридическим, консультационным организациям, организациям по взысканию задолженности и иным лицам, привлекаемым Товариществом на договорной основе для выполнения функций, связанных с управлением многоквартирным домом) осуществляется на основании поручения на обработку персональных данных с соблюдением принципов конфиденциальности.
- 4.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений, ТСЖ вправе:
- 4.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества многоквартирного дома;
 - 4.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую

- собственность собственников помещений земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к таким домам выделенных земельных участков;
- 4.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 4.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- 4.4. ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.
- 4.5. **ТСЖ обязано:**
- 4.5.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;
- 4.5.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом 8 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 4.5.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;
- 4.5.4. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 4.5.5. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 4.5.6. 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;
- 4.5.7. представлять законные интересы собственников помещений, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 4.5.8. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора. Реестр членов ТСЖ должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4.5.9. вести и хранить в течение установленного срока документацию, связанную с деятельностью Товарищества;
- 4.5.10. представлять в органы государственного жилищного надзора в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в настоящий Устав 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 настоящий Устав с приложением заверенных председателем Товарищества и

секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. Членство в товариществе собственников жилья

- 5.1. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 5.2. Лица, приобретающие помещение в многоквартирном доме, вправе стать членом Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.
- 5.3. Лицо, приобретающее помещение в собственность, обязано:
 - 5.3.1. предоставить в Правление письменное заявление о вступлении в Товарищество;
 - 5.3.2. сдать в Правление копию документа, подтверждающего право собственности на помещение (заверяется Правлением), иные документы, необходимость которых установлена внутренними Правилами;
 - 5.3.3. предоставить в Правление список лиц, которым новый собственник предоставляет право пользования помещением на постоянной основе (временно - с указанием срока). Юридическое лицо указывает своего представителя;
 - 5.3.4. переоформить на свое имя все договоры, заключенные предыдущим собственником с Товариществом и не подлежащие расторжению по основаниям, предусмотренным Уставом или договором.
- 5.4. Член ТСЖ обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.
- 5.5. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 5.6. Члены Товарищества участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Размер доли каждого собственника определяется пропорционально общей площади принадлежащего ему помещения и следует судьбе права собственности на него.
- 5.7. Временное отсутствие собственника помещения или фактическое неиспользование им принадлежащего ему помещения, равно как и отказ от пользования общим имуществом, не является основанием для освобождения его от обязанности участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества, включая внесение платежей и сборов.

6. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений

- 6.1. Члены ТСЖ и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 6.2. Члены ТСЖ и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 6.3. Члены ТСЖ и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют право знакомиться с документами, предусмотренными частью 3 статьи 143.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Товарищество обязано предоставить возможность

ознакомления с такими документами в разумный срок, но не более 10 рабочих дней с даты поступления письменного запроса.

6.3.1. Ознакомление производится в помещении правления Товарищества. Подлинники документов выдаче на руки и выносу за пределы помещения не подлежат. Лицо вправе самостоятельно копировать документы с использованием собственных технических средств в присутствии представителя Товарищества. Товарищество вправе изготовить копии за плату, размер которой устанавливается общим собранием членов ТСЖ и не превышает фактических затрат на их изготовление.

7. Обязанности членов товарищества собственников жилья

7.1. Общие обязанности члена Товарищества:

7.1.1. Соблюдать положения настоящего Устава, утверждённые общим собранием членов ТСЖ Правила, а также выполнять решения общего собрания членов ТСЖ и правления ТСЖ, принятые в пределах их компетенции;

7.1.2. Не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов, а также права и законные интересы других собственников помещений в многоквартирном доме;

7.1.3. Своевременно и в полном объёме вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, а также иные платежи и взносы, установленные решениями общего собрания членов ТСЖ;

7.1.4. При отчуждении принадлежащего ему помещения (продажа, мена, дарение) письменно известить приобретателя о том, что управление многоквартирным домом осуществляется Товариществом, а также предоставить приобретателю текст настоящего Устава, утверждённые общим собранием Правила и информацию о состоянии его лицевого счёта.

7.2. Обязанности по содержанию помещения и соблюдению технических требований

7.2.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

7.2.2. Соблюдать установленные законодательством нормативы и технические требования по содержанию, использованию, ремонту, перестройке и модернизации принадлежащего ему помещения, не допуская действий, наносящих ущерб общему имуществу многоквартирного дома или нарушающих права других собственников;

7.2.3. Обеспечивать выполнение требований Устава и Правил пользования общим имуществом лицами, проживающими совместно с ним, а также арендующими или нанимающими принадлежащее ему помещение.

7.3. Ответственность за причинённый ущерб

7.3.1. Возместить ущерб, причинённый им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также арендаторами или нанимателями помещения, общему имуществу многоквартирного дома или имуществу других собственников, в полном объёме в соответствии со статьёй 1064 Гражданского кодекса РФ.

8. Органы управления товарищества собственников жилья

8.1. Органами управления ТСЖ являются:

- общее собрание членов Товарищества - высший орган управления Товарищества;
- правление Товарищества, исполнительный орган Товарищества, подотчётный общему собранию членов Товарищества.

9. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

- 9.1.** Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.
- 9.2.** К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:
 - 9.2.1.** внесение изменений в настоящий Устав или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
 - 9.2.2.** принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - 9.2.3.** избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 9.2.4.** досрочное прекращение полномочий членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
 - 9.2.5.** установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
 - 9.2.6.** утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
 - 9.2.7.** принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 9.2.8.** определение основных направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 9.2.9.** утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
 - 9.2.10.** утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 9.2.11.** утверждение годового отчета о деятельности товарищества;
 - 9.2.12.** утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
 - 9.2.13.** рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - 9.2.14.** другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.
- 9.3.** Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.
- 9.4.** Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 9.2.2, 9.2.4, 9.2.7 и 9.2.8 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.
- 9.5.** Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ доводится до сведения членов Товарищества лицом, по инициативе которого оно созывается, путем его размещения в ГИС ЖКХ, а также на информационных стендах (досках объявлений), расположенных во всех подъездах многоквартирного дома. Указанные способы уведомления являются надлежащими и достаточными. Уведомление должно быть размещено не позднее чем за 10 календарных дней до даты проведения собрания.
- 9.6.** В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ указываются сведения о

лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

- 9.7. Годовое общее собрание членов ТСЖ проводится ежегодно в течение первого или второго квартала года, следующего за отчетным годом. Очередное общее собрание членов ТСЖ созывается правлением Товарищества.
- 9.8. Общие собрания членов ТСЖ, проводимые помимо годового, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, ревизионной комиссии (ревизора), а также по требованию члена или членов Товарищества, обладающих не менее чем 30% (тридцатью процентами) голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В последнем случае требование должно быть оформлено в письменном виде и подписано инициаторами.
- 9.9. Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 9.10. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.
- 9.11. Решения, принятые общим собранием членов ТСЖ, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме инициатором созыва такого собрания. Соответствующее сообщение размещается в ГИС ЖКХ, а также на информационных стендах (досках объявлений), расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, не позднее чем через 10 календарных дней со дня принятия этих решений.
- 9.12. Решение общего собрания членов ТСЖ, принятое по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.
- 9.13. Если при проведении общего собрания членов Товарищества в форме совместного присутствия (очного голосования) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений не имелось кворума (собрание не являлось правомочным), инициатор такого собрания вправе принять решение о проведении заочного голосования по вопросам повестки дня, по которым собрание не состоялось.
В этом случае инициатором составляется акт об отсутствии кворума, подтвержденный листами регистрации участников, и принимается решение о проведении заочного голосования.
Заочное голосование проводится в порядке, установленном настоящим Уставом и статьями 47, 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, с соблюдением срока уведомления членов Товарищества.
Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, чьи решения в письменной форме получены до даты и времени окончания их приёма, указанных в уведомлении о проведении собрания.
- 9.14. Голосование на общем собрании членов ТСЖ осуществляется им как лично, так и через своего представителя. Представитель члена ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ действует на основании доверенности на голосование, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально.
- 9.15. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ на общем собрании членов

- ТСЖ, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 9.16. Если помещение находится в собственности более чем одного лица, количество голосов, приходящееся на такое помещение, может быть распределено между сособственниками по их усмотрению. Порядок распределения голосов определяется соглашением между сособственниками.
- 9.17. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ может осуществляться как лично, так и посредством оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ (бюллетеней). Применение письменных решений при очной форме голосования допускается в соответствии с Уставом товарищества.
- 9.18. При избрании коллегиальных органов Товарищества (Правления, Ревизионной комиссии (ревизора)) голосование может проводиться по списку кандидатов. В бюллетень для голосования включается единый список кандидатов. Голосование по списку осуществляется по принципу «за весь список», «против всего списка» или «воздержался».
- 9.19. Общее собрание членов Товарищества вправе передать (делегировать) Правлению Товарищества решение вопросов, отнесённых к его компетенции настоящим Уставом, за исключением вопросов, составляющих его исключительную компетенцию в соответствии со статьёй 145 Жилищного кодекса РФ и пунктом 9.2 настоящего Устава.

10. Правление товарищества собственников жилья

- 10.1. Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением Товарищества. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений и компетенции общего собрания членов ТСЖ.
- 10.2. Правление ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ сроком на два года в количестве 3 (трёх) человек. В случае истечения срока полномочий Правления, оно продолжает осуществлять свои полномочия до избрания нового состава Правления общим собранием членов ТСЖ.
- 10.3. Членом правления ТСЖ не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления ТСЖ 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 члена правления товарищества.
- 10.4. Правление ТСЖ является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества.
- 10.5. Заседание правления ТСЖ созывается председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
- 10.6. Правление ТСЖ правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения Правления оформляются протоколом заседания, который подписывается председателем Правления и секретарём заседания.
- 10.7. В обязанности правления ТСЖ входят:
- 10.7.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;

- 10.7.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 10.7.3. составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и годового отчета о деятельности товарищества, в том числе финансово-хозяйственной деятельности товарищества, за предыдущий год, представление такого отчета общему собранию членов товарищества для утверждения, размещение такого отчета, утвержденного общим собранием членов товарищества, в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения такого отчета в системе в автоматизированном режиме;
- 10.7.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 10.7.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 10.7.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 10.7.7. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 10.7.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 10.7.9. обеспечение сохранности и надлежащего хранения документации Товарищества в соответствии с требованиями законодательства;
- 10.7.10. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.
- 10.8. Правление ТСЖ вправе вносить изменения в утвержденную общим собранием членов ТСЖ смету доходов и расходов, перераспределяя средства между статьями расходов в пределах общего объема сметы, без проведения внеочередного общего собрания, при условии, что сумма перераспределения по каждой статье не превышает 20% от размера, установленного сметой.
- 10.9. В целях обеспечения сохранности общего имущества и поддержания общественного порядка, Правление Товарищества вправе:
 - 10.9.1. Разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания собственников помещений проекты «Правил пользования общим имуществом» и изменений к ним, определяющие, в том числе, порядок доступа в подъезды и на придомовую территорию, а также временные ограничения доступа в случаях, угрожающих безопасности проживания или сохранности имущества;
 - 10.9.2. Контролировать соблюдение утвержденных «Правил пользования общим имуществом» всеми собственниками, пользователями помещений и иными лицами.
- 10.10. Правление ТСЖ обязано в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента поступления письменного запроса (заявления) собственника помещения о согласовании действий, связанных с использованием общим имуществом, направить копию такого запроса в Ревизионную комиссию (ревизору) ТСЖ для проведения проверки обоснованности и законности предполагаемого согласования.
- 10.11. По вопросам использования общего имущества третьими лицами Правление Товарищества:
 - 10.11.1. Осуществляет подготовку и организационное сопровождение передачи общего имущества в пользование третьим лицам (в том числе для размещения рекламы, вывесок, средств связи);
 - 10.11.2. Заключает договоры на использование общего имущества от имени всех собственников помещений в МКД.
- 10.12. Председатель правления ТСЖ избирается правлением Товарищества сроком на два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам

Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

- 10.13.** Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом 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 Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

11. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

- 11.1.** Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем на два года. Количественный и персональный состав комиссии утверждается на общем собрании.
- 11.2.** В состав Ревизионной комиссии (ревизор) ТСЖ не могут входить члены правления Товарищества, а также лица, с которыми ТСЖ заключило трудовые договоры. Ограничение на членство в комиссии для иных лиц не установлено.
- 11.3.** Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 11.4.** Общее собрание членов Товарищества вправе в любое время досрочно переизбрать ревизионную комиссию (ревизора) или отдельного её члена.
- 11.5.** Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:
- 11.5.1.** проводит не реже чем один раз в год плановые ревизии финансовой деятельности Товарищества, а также внеплановые ревизии - по собственной инициативе, требованию общего собрания членов ТСЖ или группы членов ТСЖ, обладающей не менее чем 30% голосов;
 - 11.5.2.** имеет право знакомиться и получать копии всех документов, касающихся деятельности Товарищества (включая бухгалтерские, банковские, договорные), а также запрашивать у должностных лиц ТСЖ письменные объяснения по выявленным нарушениям;
 - 11.5.3.** вправе присутствовать на заседаниях правления ТСЖ с правом совещательного голоса. О времени и месте проведения заседания Правления председатель Ревизионной комиссии (ревизор) уведомляется не позднее чем за 3 (три) дня до даты его проведения;
 - 11.5.4.** представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, а также заключение о годовом отчете о деятельности Товарищества, в том числе финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 11.5.5.** представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
 - 11.5.6.** отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности;
 - 11.5.7.** вправе по собственной инициативе привлекать на договорной основе аудиторские организации для проведения независимой проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества с отнесением расходов на оплату их услуг на счет средств Товарищества по смете;

11.5.8. вправе требовать от Правления Товарищества созыва внеочередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Правление Товарищества обязано рассмотреть данное требование в течение 10 (десяти) календарных дней с даты его получения и принять решение о созыве внеочередного Общего собрания собственников либо мотивированно отказать в его созыве. Отказ возможен только в случае, если предложенные вопросы не относятся к компетенции Общего собрания собственников.

11.5.9. вправе требовать созыва внеочередного общего собрания членов Товарищества. В случае, если Правление в течение 10 (десяти) рабочих дней не приняло решение о созыве собрания или отказало в его созыве, Ревизионная комиссия (ревизор) вправе созвать такое собрание самостоятельно в порядке, установленном настоящим Уставом для созыва общего собрания членов ТСЖ.

12. Средства и имущество товарищества собственников жилья

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

12.2. Средства ТСЖ состоят из:

12.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

12.2.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

12.2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

12.2.4. прочих поступлений.

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

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

12.5. Правление ТСЖ вправе ежегодно изменять размер обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, на основании решений, принятых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Сам размер обязательных платежей для всех собственников определяется органами управления ТСЖ (общим собранием членов ТСЖ и Правлением) на основе утвержденной общим собранием членов ТСЖ сметы доходов и расходов на соответствующий год, с применением индекса потребительских цен (ИПЦ) по Российской Федерации, определяемого и официально публикуемого Федеральной службой государственной статистики (Росстат).

13. Резервный фонд Товарищества

13.1. В Товариществе может быть создан Резервный фонд. Решение о его создании принимается общим собранием членов ТСЖ и оформляется протоколом.

13.2. Положение о Резервном фонде, а также изменения и дополнения к нему утверждаются общим собранием членов ТСЖ.

13.3. Размер обязательных взносов в Резервный фонд утверждается общим собранием членов ТСЖ.

13.4. Порядок использования средств Резервного фонда и порядок отчетности об их использовании определяются Положением о Резервном фонде.

- 13.5.** Средства Резервного фонда предназначены для покрытия непредвиденных расходов Товарищества, которые могут возникнуть в процессе деятельности по управлению и содержанию общего имущества, в том числе для ликвидации последствий аварийных ситуаций, а также для финансирования работ и услуг, не предусмотренных сметой доходов и расходов на текущий год, но необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации многоквартирного дома.

14. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья

- 14.1.** Реорганизация Товарищества производится на основании решения общего собрания членов Товарищества либо по решению уполномоченных законом органов в порядке и формах, установленных гражданским законодательством и статьей 140 Жилищного кодекса РФ.
- 14.2.** Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством и статьей 141 Жилищного кодекса РФ.
- 14.3.** Имущественные споры, возникающие при реорганизации и ликвидации Товарищества, рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством.

15. Вступление Устава в силу

- 15.1.** Настоящий Устав вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.
- 15.2.** Положения настоящего Устава сохраняют свою юридическую силу на весь срок деятельности Товарищества.
- 15.3.** Если одно или несколько положений настоящего Устава станут недействительными в связи с изменениями законодательства Российской Федерации либо будут признаны таковыми решением суда, это не является основанием для приостановления действия или признания недействительными остальных положений Устава. Недействительное положение должно быть заменено положением, допустимым в правовом отношении и близким по смыслу к заменённому.