

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1244700024580 представлен при  
внесении в ЕГРЮЛ записи от 25.07.2024 за  
ГРН 1244700024580



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 16261EA9DCC676BD2E64B62944959786  
Владелец: Быстрова Альбина Вадимовна  
Старший государственный налоговый инспектор Единого центра  
регистрации  
Действителен: с 14.11.2023 по 06.02.2025

УТВЕРЖДЕН  
решением общего собрания собственников  
многоквартирного дома  
Протокол № 4/24 от 15 июля 2024 г.

## УСТАВ

**товарищества собственников жилья**

**«ВОРОНЦОВСКИЙ 11/4»**

Ленинградская область  
2024 г.



f2ef929cc4104e78972beff972547f7b

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Товарищество собственников жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Бугры, бульвар Воронцовский, дом 11, корпус 4, именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

1.2. Наименование Товарищества:

полное – Товарищество собственников жилья «Воронцовский 11/4»;

сокращенное – ТСЖ «Воронцовский 11/4».

Полное официальное наименование на английском языке Товарищества: Association of the property owners «Voroncovskii 11/4».

Краткое наименование на английском языке Товарищества: АРО «Voroncovskii 11/4».

Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Бугры.

Юридический адрес Товарищества: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Бугры, бульвар Воронцовский, дом 11, корпус 4, помещение 7Н.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.5. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.6. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права, и обязанности, и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

1.9. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.10. Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирным домом. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

## **2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает

из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Товарищество, ТСЖ** - Товарищество собственников жилья, являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Член Товарищества** - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

**Многоквартирный дом** – расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, поселок Бугры, Воронцовский бульвар, дом 11, корпус 4. Недвижимое имущество, включающие земельные участки в установленных границах и расположенные на них жилые здания, состоящие из жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

**Помещение** - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

**Квартира** - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные

входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Коммунальные услуги** - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

**Обслуживающие организации** - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** - услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товариществ, установленными ими на их Общем собрании.

**Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления

исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**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.

**Благоустройство территории** – комплексные мероприятия по инженерной подготовке территорий, устройству дорожек, площадок, водоснабжения, канализации, водостоков, вертикальной планировке, включающее работы по озеленению и ландшафтному дизайну, направленные на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. Товарищество создано для совместного управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данных многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

3.3. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 3) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) содержание и благоустройство придомовой территории;
- 6) текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;
- 7) строительство и реконструкция зданий и сооружений;

8) представление интересов собственников помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

9) консультирование собственников помещений по вопросам деятельности Товарищества;

10) передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;

11) ведение реестра собственников помещений;

12) проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников помещений.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

3.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные гл. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договоры на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества цели;

3) платежные документы, информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг размещать в системе в срок не позднее 20 (двадцатого) числа следующего за расчетным периодом;

4) производить расчет размера расходов собственников жилых помещений на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации

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

6) организовывать и проводить Общие собрания собственников помещений многоквартирных домов, выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в многоквартирном доме;

7) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

7) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

8) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

9) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

4.2. В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:

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

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

3) получать в пользование либо, получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки, в том числе проводить мероприятия по межеванию существующего земельного участка, в том числе возводить или переоборудовать хозяйственные и иные постройки, с целью дальнейшей эксплуатации;

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

4.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов. А при подаче судебных приказов также возмещать расходы по уплате государственной пошлины и услуги юриста за подготовку комплекта документов и заявления на выдачу судебного приказа.

Возмещать расходы на юридическое сопровождение при подготовке заявлений на выдачу судебных приказов ТСЖ вправе путем указания таких расходов непосредственно в судебном приказе или путем начисления таких расходов в статью «услуги и работы по управлению МКД» в единый платежный документ при этом расходы на юридические услуги не могут превышать 7000 (семь) тысяч рублей.

В случаях введения режима ограничения ресурсов, ТСЖ вправе потребовать возмещение расходов, связанных с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику, в отношении которого осуществлялись указанные действия, в размере, не

превышающем 3 тысяч рублей в совокупности.

Предоставление коммунальных услуг, возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней со дня полного погашения задолженности и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги, с предоставлением подтверждающих платежных документов, если ТСЖ не приняло решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

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

4.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разд. VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;

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

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

5) 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;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 3 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 3 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации,



Федерации, 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.

## **5. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА. ВЗНОСЫ**

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

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

5.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

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

5.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 4.4 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

5.6. Членство в Товариществе, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирном доме, прекращается у всех являвшихся членами Товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в Товариществе которого после прекращения этого членства члены Товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

5.7. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

5.8. В случае смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

## **6. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.**

### **ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

многоквартирного дома.

## Схема разграничения ответственности между ТСЖ и Членом Товарищества и Собственника.

ТСЖ	Вид разводки/способ монтажа	Член Товарищества, Собственник
Система водоснабжения		
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков, включая запорную арматуру.	вертикальная	После первой запорной арматуры на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, трубопроводы, фильтры, счётчики воды и другое сантехоборудование.
Стояки внутридомовой системы отопления, коллектора отопления, в том числе первая запорная арматура.	горизонтальная	От первой запорной арматуры на ответвлениях коллектора отопления. в том числе отопительный прибор (радиатор)
Система внутреннего электроснабжения.		
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков.	в подвале прокладка кабельных линий выполнена в кабельных лотках, на этажах прокладка кабельных линий выполнена скрыта в стене	По границам жилого помещения входит счетчик коммерческого узла учета и сети внутреннего электроснабжения (в т.ч. вводной квартирный электрощит с коммутационным оборудованием, групповые сети итд)
Система водоотведения		
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе тройниками, общий канализационный стояк.	вертикальная	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба тройника общего стояка системы водоотведения.
Автоматическая противопожарная система		
Общие системы пожаротушения, пожароповещения и дымоудаления.	в подвале прокладка кабельных линий выполнена в кабельных лотках, на этажах прокладка кабельных линий выполнена скрыта в стене	Внутриквартирные датчики и извещатели.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

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

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

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

6.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и Уставом Товарищества.

6.6. Члены Товарищества вносят 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. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

6.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается общим собранием членов ТСЖ или общим собранием собственников.

ТСЖ «Воронцовский 11/4» в соответствии с п. 2 ст. 437, ст. 539 Гражданского кодекса (далее ГК) РФ публикует настоящее предложение (далее «Оферта») на заключение Договора управления многоквартирным домом о предоставлении коммунальных и иных услуг, а также услуг по эксплуатации (содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме) собственникам жилых помещений (далее «Договор»).

Оферта содержит все существенные условия Договора и является предложением, выражающим волю ТСЖ «Воронцовский 11/4», заключить данный Договор на указанных условиях. В случае согласия с условиями Оферты, Договор согласно п. 1 ст. 433 ГК РФ будет считаться заключенным с момента совершения акцепта Оферты Собственником.

Договор, заключенный посредством акцепта настоящей оферты, регламентируется нормами гражданского законодательства о договоре присоединения (ст. 428 ГК РФ), поскольку его условия определены Исполнителем в настоящей оферте и могут быть приняты любым лицом не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Настоящее предложение, согласно п.2 ст.437 ГК РФ, является публичной офертой. Настоящая оферта вступает в силу с момента ее опубликования на официальном сайте ТСЖ и действует до момента отзыва Оферты Исполнителем.

«Воронцовский 11/4» вправе изменить условия Оферты или отозвать ее на основании решения общего собрания членов ТСЖ. В случае изменения условий Оферты, изменения вступают в силу с момента принятия решения общим собранием членов ТСЖ

6.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

6.9. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6.10. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование 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 дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

## **7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

7.1. Член Товарищества имеет право:

7.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

7.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

7.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

7.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с ликвидацией нанесенного ущерба общему имуществу.

7.1.5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

7.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных и жилищных услуг.

7.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

7.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

7.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

7.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

7.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме:

7.3.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.3.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.3.3. Знакомиться со следующими документами:

1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества»;

2) реестром членов Товарищества с соблюдением принципов Федерального

закона «О персональных данных»;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) протоколами Общих собраний собственников, Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества (ревизора);

6) документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества (копии протоколов).

7) технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;

8) иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, и внутренними документами Товарищества.

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

8.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем

состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу другим собственникам, либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.

8.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества.

8.3. 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 Российской Федерации и настоящим Уставом.

## **9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ**

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

9.1.1. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится в срок не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года.

9.1.2. Финансовый год Товарищества устанавливается с 01 апреля по 31 марта.

9.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

2) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

3) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

4) 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;

5) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

7) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет;

9) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

10) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

11) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

12) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

9.3. Уставом Товарищества к компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных в п. 9.2 настоящего Устава также может быть отнесено решение иных вопросов.

9.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества осуществляется путем размещения соответствующего уведомления в общедоступных местах: информационные доски и стенды в каждой парадной многоквартирных домов Уведомление размещается не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

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

9.6. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.7. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции Общего собрания в соответствии с пп. 2, 5, п. 9.2 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.

9.8. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет

один из членов Правления Товарищества.

9.9. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном ст. ст. 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.10. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади, принадлежащих члену Товарищества помещений.

9.11. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

## **10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.**

### **ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утвержденным Общим собранием.

10.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

10.3. Правление Товарищества в составе 3 (три) человека избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года.

10.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

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

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 (десяти) дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.



10.6. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

10.9. В обязанности Правления Товарищества входит:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договора на управление ими;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

10.10. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением Товарищества из состава Правления Товарищества. Срок полномочий Председателя Товарищества составляет 2 (два) года.

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

10.12. Председатель Правления Товарищества 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

Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

## **11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества в своей деятельности.

## **12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

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

12.3. Реорганизация Товарищества, созданного в двух и более многоквартирном доме, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного ч. 1 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение о разделении Товарищества может быть принято на Общем собрании его членов большинством голосов членов Товарищества от числа голосов членов Товарищества, присутствующих на его Общем собрании, при условии согласия на такое разделение Общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

12.4. Реорганизация Товарищества, созданного в двух и более многоквартирном доме, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного ч. 1 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение о выделении Товарищества может быть принято на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано

Товарищество в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

12.5. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

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

12.6. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

### **13. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ**

13.1. Изменения и дополнения в настоящий Устав, утвержденные Общим собранием членов Товарищества, подлежат государственной регистрации.

13.2. Государственная регистрация изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. Изменения и дополнения в Устав Товарищества вступают в силу с момента их государственной регистрации.