

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Варшавское» (далее – ТСЖ) создано в соответствии с разделом VI Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Федеральным законом от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, улица Варшавская, дом 51, корпус 1.

1.2. Наименование ТСЖ:

-полное: Товарищество собственников жилья «Варшавское»;

-сокращенное: ТСЖ «Варшавское».

1.3. Место нахождения ТСЖ: 196191, Санкт-Петербург, улица Варшавская, дом 51, корпус 1.

1.4. ТСЖ является некоммерческой организацией.

1.5. ТСЖ создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Деятельность ТСЖ ограничивается территорией Санкт-Петербурга. Деятельность ТСЖ строится на принципах добровольности, имущественной взаимопомощи, самокупаемости и самоуправления.

1.7. ТСЖ является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетные и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием на русском языке, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.8. В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество.

1.9. ТСЖ осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом (далее – Устав), а также в пределах, определенных действующим законодательством РФ.

1.10. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов, третьих лиц. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ.

1.11. ТСЖ в своей деятельности руководствуется Гражданским и Жилищным кодексами РФ, иным действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

2. Цели и предмет деятельности ТСЖ

2.1. ТСЖ образовано для реализации прав членов ТСЖ по владению, пользованию в пределах, установленных законодательством, и распоряжению общим имуществом многоквартирных домов, управляемых ТСЖ, а также для:

- осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирных домов, управляемых ТСЖ, в том числе недвижимого;
- распределения между членами ТСЖ обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества домов, входящих в ТСЖ.

2.2. Предметом деятельности ТСЖ являются:

- организация совместного управления и обеспечение эксплуатации недвижимого имущества общего имущества многоквартирного дома, владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома в установленных законом пределах;
- обеспечение принятия решений о порядке реализации членами ТСЖ своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью многоквартирного дома;
- организация обеспечения жителей домов, управляемых ТСЖ, коммунальными услугами, снабжению водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и оплаты жильцами домов, управляемых ТСЖ, услуг соответствующих обслуживающих организаций;
- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений многоквартирного дома своих обязанностей по участию в общих расходах по содержанию и эксплуатации жилого многоквартирного дома, а также выполнение ими Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилых домов и придомовой территории (далее – Правила);
- взыскание убытков с жильца (жильцов) домов, собственника (собственников) и нанимателя (нанимателей) жилых и нежилых помещений за причиненный многоквартирному дому и ТСЖ вред;
- достойная оплата труда специалистов, привлекаемых ТСЖ для обслуживания общей

В данном документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью
9 листов
Валентина Т.Г.
Валентина Т.Г.

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью
на *Валентина Т.Г.*
Материалы
ИФНС России по Самарской области
Самарова



собственности многоквартирного дома.

2.3. Для достижения уставных целей ТСЖ вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе распределение вновь построенных жилых и нежилых помещений между собственниками и нанимателями жилых и нежилых помещений – членами ТСЖ, возместивших соответствующие издержки по их строительству;
 - исполнение роли генерального подрядчика на работы по строительству, эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, в том числе и ТСЖ;
 - сдача в аренду, в наем по решению Общего собрания собственников помещений части общего имущества многоквартирного дома для получения дополнительных средств и направление их на содержание в надлежащем виде общего имущества и помощь малоимущим гражданам, проживающим в домах, управляемых ТСЖ;
 - ведение предпринимательской деятельности, если это не противоречит действующему законодательству и направлено на достижение уставных целей, в том числе:
 1. Техническое обслуживание, эксплуатация, санитарное содержание и благоустройство комплекса недвижимого имущества;
 2. Сервисные и сбытовые услуги населению;
 3. Утилизация и вывоз мусора;
 4. Механизованная уборка территории;
 5. Строительные, строительно-монтажные, изыскательские и ремонтно-реставрационные работы, включая проектирование, реконструкцию и техническое обеспечение, проектные работы по восстановлению зданий и сооружений;
 6. Сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав комплекса с соблюдением установленного законодательством порядка;
 7. Маркетинговые, инженерные, внедренческие, консультативные, юридические, информационные услуги;
 8. Разработка, ремонт, закупка товаров;
 9. Создание и эксплуатация предприятий общественного питания;
 10. Производство и переработка строительных изделий и материалов;
 11. Производство и реализация мебели и других изделий из дерева, различных изделий из металлов и их отходов, производство и сборка оборудования, приборов, инструментов различного назначения;
 12. Приобретение, добыча, переработка и реализация отходов, неликвидов, вторичного сырья, полезных ископаемых (кроме переработки руд, драгоценных металлов, редкоземельных и радиоактивных материалов);
 13. Рекламная деятельность;
 14. Транспортные перевозки и транспортно-экспедиционное обслуживание;
 15. Машинописные и ксерокопировальные услуги, услуги по переводу на иностранные языки и с иностранных языков;
 16. Ремонтное, техническое и гарантийное обслуживание транспорта, создание и эксплуатация автотранспортных хозяйств и автотранспортных стоянок;
 17. Операции с недвижимостью (в том числе покупка, продажа, сдача в аренду объектов недвижимости);
 18. Создание развлекательно-досуговых, спортивно-оздоровительных, медико-диагностических и лечебных комплексов;
 19. Медицинское обслуживание населения;
 20. Организация и проведение выставок, выставок-продаж, ярмарок, презентаций, деловых, культурно-развлекательных и спортивных мероприятий.
- 2.4. ТСЖ не вправе заниматься деятельностью, не предусмотренной Уставом.
- 2.5. ТСЖ несет права и обязанности, установленные статьями 137 и 138 ЖК РФ.

3. Права и обязанности ТСЖ

3.1. Для реализации деятельности ТСЖ по п. 2.1., 2.2 и 2.3 Устава, ТСЖ имеет право распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома с согласия Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также с согласия предприятий и организаций, арендующих часть имущества многоквартирного дома в части, их касающейся:

1. **Заключать** в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, договоры о содержании и ремонте общего имущества; договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов ТСЖ;

2. **Определять** смету доходов и расходов на год, в том числе:

- **расходы**, необходимые на содержание общего имущества в многоквартирном доме на год;
- **отчисления** в специальные фонды ТСЖ, средства которых направляются на текущий, капитальный и (или) иные виды ремонтов имущества многоквартирного дома и иного имущества ТСЖ;
- **специальные взносы** и расходы на другие цели, установленные главой 13 ЖК РФ и Уставом ТСЖ;

3. **Устанавливать** для каждого собственника жилых и нежилых помещений, исходя из принятой сметы доходов и расходов ТСЖ на год, размеры платежей, в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4. **Устанавливать** для членов ТСЖ размеры платежей, не выше государственных;

5. **Выполнять** работы для собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, управляемом ТСЖ, и представлять им услуги;

6. **Страховать** имущество и объекты общей собственности, переданные ТСЖ в управление и имущество ТСЖ;

7. **Приобретать** в собственность или арендовать необходимый инвентарь, агрегаты и технические средства;

8. **Недвижимое** имущество, приобретаемое ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ТСЖ, если на общем собрании членов ТСЖ не принято решение о приобретении этого имущества в собственность ТСЖ как юридического лица с учетом данного имущества на балансе ТСЖ как его собственности;

9. **Использовать** в своей деятельности имущество и средства из бюджетов РФ, Санкт-Петербурга и муниципальных образований Санкт-Петербурга на безвозмездной основе (субсидии);

10. **Получать** на договорной основе займы и кредиты от государственных и муниципальных органов, физических и юридических лиц на условиях, предусмотренных законодательством РФ;

11. **Передавать** по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим ТСЖ услуги;

12. **Продавать** и передавать во временное пользование, в том числе в аренду, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ;

13. **Совершать** иные действия, не противоречащие Уставу ТСЖ и действующему законодательству.

3.2. В случаях, когда это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, ТСЖ вправе:

1. **Предоставлять** в аренду, пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

2. В соответствии с требованиями законодательства **надстраивать**, **перестраивать** часть общего имущества многоквартирного дома;

3. **Получать** в пользование, в том числе бессрочное, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома недвижимое имущество и (или) земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4. **Осуществлять** в соответствии с требованиями законодательства и градостроительных норм от имени и за счет собственников помещений застройку прилегающих к домам выделенных земельных участков;

5. **Отдельные** объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятом на общем собрании таких собственников, либо по решению суда;

6. **Заключать** сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

3.3. ТСЖ ведет бухгалтерский и статистический учет в установленном законом порядке и несет ответственность за их достоверность.

3.4. ТСЖ ведет учет и хранение всей документации, подлежащей хранению, в соответствии с законодательством РФ.

3.5. ТСЖ **обязано**:

1. **Обеспечивать** выполнение соответствующих требований ЖК РФ, положений других федеральных законов, законов Санкт-Петербурга, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ;

2. ~~Закрывать~~ **Закрывать** договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с ~~собственниками~~ помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ;
3. **Выполнять** в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
4. **Обеспечивать** надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества ~~многоквартирного дома;~~
5. **Обеспечивать** выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ~~ремонту~~ **ремонту** общего имущества 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~~ **затрудняющих** реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах ~~распоряжения~~ **распоряжения** собственников помещений общим имуществом или препятствующих этому;
8. **Представлять** законные интересы собственников помещений в ТСЖ, в том числе в отношениях с ~~третьими лицами;~~
9. **Выступать** заказчиком и исполнителем работ, услуг по содержанию и ремонту (включая ~~коммунальный~~) мест общего пользования в многоквартирном доме.

4. Средства и имущество ТСЖ

4.1. В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое ~~имущество,~~ расположенное внутри и за пределами многоквартирных домов ТСЖ.

4.2. Средства ТСЖ включают в себя:

- обязательные платежи, вступительные* и иные взносы;
**Вступительные взносы взимаются при вступлении в ТСЖ новых членов. Размер вступительных взносов устанавливается Правлением ТСЖ в зависимости от имущественной доли собственника, вступающего в ТСЖ. Собственники жилых и нежилых помещений, участвовавшие в создании ТСЖ, вступительные взносы не уплачивают. Не уплачивают их также наследники собственников, участвовавших в создании ТСЖ. Вступительные взносы расходуются на цели, аналогичные целям расходования обязательных платежей.*
- доходы от предпринимательской деятельности ТСЖ, направленные на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ;
- субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества ТСЖ, проведение текущего и ~~капитального~~ **капитального** ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иные субсидии. ~~Передаваемые~~ **Передаваемые** ТСЖ установленные государственными и муниципальными органами дотации на ~~финансирование~~ **финансирование** затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсации за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- прочие поступления, в том числе добровольные взносы при организации ТСЖ, взносы членов ТСЖ в случае их добровольного участия в реализации строительных проектов ТСЖ, пожертвования, другие, не запрещенные законодательством РФ, поступления материальными и нематериальными активами;
- движимое и недвижимое имущество, признанное Общим собранием членов ТСЖ собственностью ТСЖ.

4.3. На основании решения Общего собрания членов ТСЖ, в ТСЖ могут быть образованы:

1. Амортизационный фонд, формируемый за счет части обязательных платежей жителей многоквартирного дома; средства фонда используются для восстановления и ремонта, в том числе капитального, общего имущества многоквартирного дома;
2. Страховой фонд, формируемый за счет части обязательных платежей, средства которого используются для страхования общего имущества и (или) компенсации ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома вследствие форс-мажорных и (или) аварийных обстоятельств его повреждения.
3. Строительный фонд, формируемый за счет взносов членов ТСЖ в случае их добровольного участия в реализации строительных проектов ТСЖ;
4. Резервный фонд, формируемый за счет экономии, получаемой в результате хозяйственной и коммерческой деятельности ТСЖ, добровольных имущественных взносов и пожертвований; целевое

резервного фонда – покрытие убытков ТСЖ в случае невнесения членами ТСЖ своих обязательных платежей. По решению общего собрания членом ТСЖ часть средств резервного фонда может быть использована на иные цели ТСЖ.

4.4. Пени за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги (далее – обязательные платежи) **исчисляются на основании** платежных документов, представленным жильцам и нанимателям и собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Обязательные платежи уплачиваются ежемесячно, но не позднее 10 числа следующего месяца, за который производится платеж. Обязательные платежи используются также на расходы по текущей деятельности и управление многоквартирным домом.

Жильцам многоквартирного дома предоставляется право авансовой до одного года оплаты **обязательных платежей**. Если в период авансовой оплаты произойдет изменение тарифов на услуги сторонних организаций, оказывающих услуги ТСЖ, жилец многоквартирного дома, внесший авансом **обязательные платежи**, обязан доплатить соответствующую разницу в платежах, образующуюся при **изменении тарифов**. При этом пени не взимаются.

4.6. Лена, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за нежилое помещение и за коммунальные услуги, (должники) обязаны уплатить ТСЖ пени. Размер пени равен одной трехсотой части **ставки рефинансирования** Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по **день фактической выплаты** включительно. Пени за просрочку обязательного платежа используются на те же цели, что и обязательные платежи.

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

5. Членство в ТСЖ

5.1. Членами ТСЖ являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательстве порядке выразили волеизъявление об этом.

5.2. Реестр членов ТСЖ должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членом ТСЖ и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Член ТСЖ обязан предоставить **правлению ТСЖ** достоверные сведения о себе и принадлежащих долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление ТСЖ об их **изменении**.

5.3. В случае если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в ТСЖ.

5.4. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании **заявления** о вступлении в ТСЖ.

5.5. Интересы несовершеннолетних членом ТСЖ представляют их родители, опекуны или попечители в порядке, предусмотренном законодательством. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членом ТСЖ производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.6. Член ТСЖ, а также любой другой житель многоквартирного дома, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо своими действиями препятствующий достижению целей ТСЖ, может быть по решению Правления ТСЖ привлечен к **гражданско-правовой ответственности** в порядке, установленном законодательством.

5.7. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления в Правление ТСЖ о выходе из членом ТСЖ или с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме.

5.8. Собственник помещения в многоквартирном доме, подавший заявление о выходе из ТСЖ или не пожелавший вступить в ТСЖ, обязан уплачивать обязательные платежи и нести другие расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с договором, заключаемым между ним и ТСЖ.

5.9. С момента прекращения права собственности члена ТСЖ на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в ТСЖ прекращается.

5.10. При реорганизации юридического лица – члена ТСЖ либо смерти гражданина – члена ТСЖ их ~~наследники~~ (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов ТСЖ с ~~сохранением~~ права собственности на имущество в многоквартирном доме.

5.11. Собственники жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества – члены ~~ТСЖ~~ обязаны выполнять законные требования ТСЖ.

5.12. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника ~~помещения~~ в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля участия ~~члена~~ ТСЖ устанавливается равной его доле в праве общей собственности на общее имущество ТСЖ.

5.13. Обязанности члена ТСЖ:

1. Выполнять решения Общего собрания и Правления ТСЖ.

2. Соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего ~~имущества~~ многоквартирного дома.

3. Нести расходы по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома.

4. Оплачивать водо-газо-электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные ~~услуги~~ по соответствующим действующим тарифам в соответствии с законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

5. Обеспечивать выполнение требований Устава и Правил ТСЖ арендаторами, нанимателями и ~~иными~~ пользователями принадлежащим ТСЖ имуществом.

5.14. Неиспользование собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме ~~ТСЖ~~ своих помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для ~~освобождения~~ собственника помещения от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего ~~имущества~~ многоквартирного дома.

5.15. С переходом права собственности на помещения в многоквартирном доме к новому ~~собственнику~~ к нему же и переходят права и обязанности прежнего собственника, связанные с ТСЖ.

5.16. Выбывшему из ТСЖ члену ТСЖ внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

5.17. Член ТСЖ имеет право:

1. Участвовать лично или через представителя в деятельности ТСЖ в порядке, предусмотренным ~~Уставом~~.

2. Избирать и быть избранным в органы управления ТСЖ, получать информацию о деятельности ~~ТСЖ~~.

3. Вносить предложения по вопросам, относящимся к деятельности органов управления ТСЖ в ~~порядке~~, установленном настоящим Уставом и по другим вопросам.

4. Добровольно вносить специальные взносы и участвовать в реализации строительных проектов ~~ТСЖ~~, по завершению которых член ТСЖ оформляет в собственность часть построенного (встроенного) ~~объекта~~, стоимостью, равной величине внесенного им специального взноса.

5. Требовать возмещения за счет средств ТСЖ расходов, подтвержденных документально, ~~понесенных~~ членом ТСЖ в связи с предотвращением им нанесения ущерба общему имуществу ~~многоквартирного~~ дома и ТСЖ, в том числе и затраченных на организацию ТСЖ.

6. Иные права, предусмотренные законодательством РФ и Уставом.

6. Органы управления ТСЖ

6.1. Органами управления ТСЖ являются Общее собрание членов ТСЖ, Правление ТСЖ.

6.2. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается не реже ~~одного~~ раза в год путем оповещения всех членов ТСЖ в письменной форме.

6.3. К компетенции Общего собрания относятся:

1) внесение изменений в Устав ТСЖ;

2) избрание Правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ сроком на 2 года;

3) установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;

4) образование специальных фондов ТСЖ, в том числе амортизационного, страхового и резервного, ~~иных~~ фондов;

5) утверждение годового плана финансовой деятельности ТСЖ и отчета по выполнению такого ~~плана~~;

6) рассмотрение жалоб на деятельность Правления ТСЖ, Председателя Правления и ревизионной ~~комиссии~~ (ревизора) ТСЖ;

7) принятие и изменения по представлению Председателя Правления:

• Правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит

5.10. При реорганизации юридического лица – члена ТСЖ либо смерти гражданина – члена ТСЖ их ~~наследники~~ (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов ТСЖ с ~~сохранением~~ права собственности на имущество в многоквартирном доме.

5.11. Собственники жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества – члены ~~ТСЖ~~ обязаны выполнять законные требования ТСЖ.

5.12. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника ~~помещения~~ в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля участия ~~члена~~ ТСЖ устанавливается равной его доле в праве общей собственности на общее имущество ТСЖ.

5.13. Обязанности члена ТСЖ:

1. Выполнять решения Общего собрания и Правления ТСЖ.

2. Соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего ~~имущества~~ многоквартирного дома.

3. Нести расходы по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома.

4. Оплачивать водо-газо-электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные ~~услуги~~ по соответствующим действующим тарифам в соответствии с законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

5. Обеспечивать выполнение требований Устава и Правил ТСЖ арендаторами, нанимателями и ~~иными~~ пользователями принадлежащим ТСЖ имуществом.

5.14. Неиспользование собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме ~~ТСЖ~~ своих помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для ~~освобождения~~ собственника помещения от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего ~~имущества~~ многоквартирного дома.

5.15. С переходом права собственности на помещения в многоквартирном доме к новому ~~собственнику~~ к нему же и переходят права и обязанности прежнего собственника, связанные с ТСЖ.

5.16. Выбывшему из ТСЖ члену ТСЖ внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

5.17. Член ТСЖ имеет право:

1. Участвовать лично или через представителя в деятельности ТСЖ в порядке, предусмотренным ~~Уставом~~.

2. Избирать и быть избранным в органы управления ТСЖ, получать информацию о деятельности ~~ТСЖ~~.

3. Вносить предложения по вопросам, относящимся к деятельности органов управления ТСЖ в ~~порядке~~, установленном настоящим Уставом и по другим вопросам.

4. Добровольно вносить специальные взносы и участвовать в реализации строительных проектов ~~ТСЖ~~, по завершению которых член ТСЖ оформляет в собственность часть построенного (встроенного) ~~объекта~~, стоимостью, равной величине внесенного им специального взноса.

5. Требовать возмещения за счет средств ТСЖ расходов, подтвержденных документально, ~~понесенных~~ членом ТСЖ в связи с предотвращением им нанесения ущерба общему имуществу ~~многоквартирного~~ дома и ТСЖ, в том числе и затраченных на организацию ТСЖ.

6. Иные права, предусмотренные законодательством РФ и Уставом.

6. Органы управления ТСЖ

6.1. Органами управления ТСЖ являются Общее собрание членов ТСЖ, Правление ТСЖ.

6.2. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается не реже ~~одного~~ раза в год путем оповещения всех членов ТСЖ в письменной форме.

6.3. К компетенции Общего собрания относятся:

1) внесение изменений в Устав ТСЖ;

2) избрание Правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ сроком на 2 года;

3) установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;

4) образование специальных фондов ТСЖ, в том числе амортизационного, страхового и резервного, ~~иных~~ фондов;

5) утверждение годового плана финансовой деятельности ТСЖ и отчета по выполнению такого ~~плана~~;

6) рассмотрение жалоб на деятельность Правления ТСЖ, Председателя Правления и ревизионной ~~комиссии~~ (ревизора) ТСЖ;

7) принятие и изменения по представлению Председателя Правления:

• Правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит

5.10. При реорганизации юридического лица – члена ТСЖ либо смерти гражданина – члена ТСЖ их наследники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов ТСЖ с теми же правами и обязанностями права собственности на имущество в многоквартирном доме.

5.11. Собственники жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества – члены ТСЖ обязаны выполнять законные требования ТСЖ.

5.12. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля участия каждого члена ТСЖ устанавливается равной его доле в праве общей собственности на общее имущество ТСЖ.

5.13. Обязанности члена ТСЖ:

1. Выполнять решения Общего собрания и Правления ТСЖ.

2. Соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества многоквартирного дома.

3. Нести расходы по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома.

4. Оплачивать водо-газо-электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги по соответствующим действующим тарифам в соответствии с законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

5. Обеспечивать выполнение требований Устава и Правил ТСЖ арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащим ТСЖ имуществом.

5.14. Неиспользование собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме ТСЖ своих помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещения от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.15. С переходом права собственности на помещения в многоквартирном доме к новому собственнику к нему же и переходят права и обязанности прежнего собственника, связанные с ТСЖ.

5.16. Выбывшему из ТСЖ члену ТСЖ внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

5.17. Член ТСЖ имеет право:

1. Участвовать лично или через представителя в деятельности ТСЖ в порядке, предусмотренным Уставом.

2. Избирать и быть избранным в органы управления ТСЖ, получать информацию о деятельности ТСЖ.

3. Вносить предложения по вопросам, относящимся к деятельности органов управления ТСЖ в порядке, установленном настоящим Уставом и по другим вопросам.

4. Добровольно вносить специальные взносы и участвовать в реализации строительных проектов ТСЖ, по завершению которых член ТСЖ оформляет в собственность часть построенного (встроенного) объекта, стоимостью, равной величине внесенного им специального взноса.

5. Требовать возмещения за счет средств ТСЖ расходов, подтвержденных документально, понесенных членом ТСЖ в связи с предотвращением им нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома и ТСЖ, в том числе и затраченных на организацию ТСЖ.

6. Иные права, предусмотренные законодательством РФ и Уставом.

6. Органы управления ТСЖ

6.1. Органами управления ТСЖ являются Общее собрание членов ТСЖ, Правление ТСЖ.

6.2. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается не реже одного раза в год путем оповещения всех членов ТСЖ в письменной форме.

6.3. К компетенции Общего собрания относятся:

1) внесение изменений в Устав ТСЖ;

2) избрание Правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ сроком на 2 года;

3) установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;

4) образование специальных фондов ТСЖ, в том числе амортизационного, страхового и резервного, иных фондов;

5) утверждение годового плана финансовой деятельности ТСЖ и отчета по выполнению такого плана;

6) рассмотрение жалоб на деятельность Правления ТСЖ, Председателя Правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;

7) принятие и изменения по представлению Председателя Правления:

• Правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит

Положение об оплате их труда;

- **Правила пользования** общим имуществом жильцами многоквартирного дома ТСЖ;
- **Правила**, содействующих достижению целей ТСЖ.

6.3. Определены вознаграждения и порядок премирования членов Правления ТСЖ.

6.3. Исключительной компетенции Общего собрания относятся:

- 1. **Принятие решений** о реорганизации и ликвидации ТСЖ;
- 2. **Принятие решений** о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 3. **Определение направлений** использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;
- 4. **Принятие решений** о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество ТСЖ.

6.4. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления ТСЖ, и передавать часть своих функций Правлению ТСЖ.

7. Правление ТСЖ

7.1. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется его Правлением. ТСЖ имеет право решать все вопросы, за исключением вопросов, относящихся к исключительной компетенции Общего собрания ТСЖ. Правление подотчетно и является исполнительным органом Общего собрания ТСЖ.

7.2. Правление избирается в составе не менее 7 человек. Правление избирается сроком на 2 года.

7.3. Правление обеспечивает:

1. **Соблюдение** ТСЖ действующего законодательства РФ и Устава ТСЖ.
2. **Контроль** своевременности внесения жителями многоквартирного дома обязательных платежей и взносов.
3. **Составление** годового бюджета, смет и отчетов, представление их на утверждение Общего собрания ТСЖ.
4. **Заключение** договоров от имени ТСЖ, в том числе на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
5. **Представительство** ТСЖ. Прием новых членов в ТСЖ.
6. **Управление** общим имуществом многоквартирных домов, управляемых ТСЖ, заключение договоров на управление ими.
7. **Наем** рабочих и служащих для обслуживания ТСЖ.
8. **Ведение** реестра членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
9. **Созыв** и организация проведения Общего собрания членов ТСЖ.
10. **Выполнение** иных обязанностей, вытекающих из данного Устава.

7.4. Заседания Правления созываются его Председателем и проводятся по необходимости, не реже одного раза в квартал.

7.5. Решения Правления считаются правомочными, если на заседании присутствует большинство членов Правления. Решения Правления принимаются большинством голосов его членов присутствующих на заседании Правления.

7.6. Член Правления может добровольно отказаться от выполнения своих функций. С согласия Общего собрания в данном случае не требуется.

8. Порядок организации и проведения Общего собрания членов ТСЖ

8.1. Уведомление о проведении Общего собрания членов ТСЖ (далее – Уведомление) направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, вручается под расписку или почтовым отправлением (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

8.2. В Уведомлении указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время его проведения, повестка дня Общего собрания. Общее собрание не вправе обсуждать вопросы, которые не включены в повестку дня.

8.3. Общее собрание правомочно, если в нем приняло участие большинство членов и (или) представителей.

8.4. В случае отсутствия кворума на Общем собрании, присутствующие члены ТСЖ имеют право обсуждать вопросы, поставленные в повестке дня Общего собрания и формулировать решения, которые затем должны быть одобрены посредством опроса в письменной форме (заоч-

УТВЕРЖДЕН

**Протоколом № 1/14 общего собрания
собственников жилья**

ТСЖ «Варшавское» от «12» февраля 2014 г.

Межрайонная ИФНС России № 15
г. Санкт-Петербургу
Новая редакция устава юридического
лица

ОГРН 5067847024251

представлена при внесении в ЕГРЮЛ
записи от 06 АСГ 2014

ГРН 7147847816648

УСТАВ
(новая редакция)
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Варшавское»

Санкт-Петербург
2014 год