

# Типовые повестки для собрания членов ТСЖ (ТСН) с комментариями

*подготовлено на основе ст. 145 Жилищного кодекса РФ и актуально по состоянию на 16.06.2023*

## Оглавление

- 2 Процедурные вопросы
- 3 Для годового (отчетного собрания)
- 5 Документы товарищества
- 7 Отдельные финансовые вопросы
- 8 Дополнительный контроль и ответственность
- 9 Реорганизация и ликвидация товарищества
- 11 Другие вопросы, отнесенные к компетенции собрания членов товарищества
- 12 Количество голосов, необходимое для принятия решений

## Примечание

В первом столбце приведена минимальная формулировка вопроса в повестке дня – то, что пишется в сообщении о собрании.

Во втором – формулировка решения, а именно то, что выносится на голосование и указывается в бюллетене. На практике в сообщении о собрании можно указывать сразу полную формулировку (для полного совпадения).

В формулировках используется обобщенное слово «товарищество». При желании его можно заменить точным названием.

## Процедурные вопросы

Вопрос в повестке дня	Формулировка решения
Выбор председателя общего собрания членов товарищества.	Выбрать председателем общего собрания членов товарищества [...] <i>Комментарий:</i> вопрос нужен не всегда: по Жилищному кодексу и по уставу председателем собрания является председатель правления
Выбор секретаря общего собрания членов товарищества.	Выбрать секретарем общего собрания членов товарищества [...]
Выбор лиц для подсчета голосов на данном общем собрании членов товарищества (членов счетной комиссии).	Выбрать лицами для подсчета голосов на данном общем собрании членов товарищества (членами счетной комиссии) [...] <i>Комментарий:</i> членами счетной комиссии могут быть сами председатель и секретарь
Определение общедоступного места для размещения сообщений о проведении общих собраний членов товарищества.	Определить общедоступным местом для размещения сообщений о проведении общих собраний членов товарищества – [...] <i>Комментарий:</i> этот вопрос может быть уже урегулирован уставом товарищества
Определение места, доступного для всех членов товарищества, для размещения сообщения с итогами проведенных общих собраний членов товарищества.	Определить местом, доступным для всех членов товарищества, для размещения сообщения с итогами проведенных общих собраний членов товарищества – [...] <i>Комментарий:</i> этот вопрос может быть уже урегулирован уставом товарищества
Определение места (адреса) хранения протокола общего собрания членов товарищества и решений таких членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.	Определить местом хранения протокола общего собрания членов товарищества и решений таких членов товарищества: [...] <i>Комментарий:</i> вопрос пригодится, если место хранения не урегулировано уставом. В своей жилищной инспекции надо уточнить, нужны ли им оригиналы протоколов собраний <u>членов</u> (чаще всего, нет)

## Для годового (отчетного собрания)

Вопрос в повестке дня	Формулировка решения
Утверждение плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на [...] год.	Утвердить план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на [...] год. <i>Комментарий:</i> план подшивается к протоколу как приложение
Утверждение отчета о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за [...] год.	Утвердить отчет о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за [...] год. <i>Комментарий:</i> отчет подшивается к протоколу как приложение
Утверждение сметы доходов и расходов товарищества на [...] год.	Утвердить смету доходов и расходов товарищества на [...] год. <i>Комментарий:</i> смета подшивается к протоколу как приложение
Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, а также размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами товарищества, на [...] год.	На основе сметы доходов и расходов утвердить размер обязательных платежей и взносов членов товарищества, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами товарищества, на [...] год: [...] руб. с кв.м. принадлежащего собственнику помещения. [Указанная плата не включает расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, данная плата рассчитывается в соответствии с нормами жилищного законодательства.] <i>Комментарий:</i> некоторые объединяют этот вопрос с предыдущим. Уточнение про расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, включать или не включать исходя из принятой в товариществе практики и порядка расчета за них
Утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов товарищества за [...] год.	Утвердить отчет об исполнении сметы доходов и расходов товарищества за [...] год <i>Комментарий:</i> отчет подшивается к протоколу как приложение

Вопрос в повестке дня	Формулировка решения
Утверждение отчета о деятельности правления товарищества за [...] год	Утвердить отчет о деятельности правления товарищества за [...] год <i>Комментарий:</i> отчет подшивается к протоколу как приложение
Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за [...] год	Утвердить заключение ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за [...] год <i>Комментарий:</i> заключение подшивается к протоколу как приложение
Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества о смете доходов и расходов на [...] год.	Утвердить заключение ревизионной комиссии (ревизора) товарищества о смете доходов и расходов на [...] год. <i>Комментарий:</i> полномочие предусмотрено в п. 2 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ. Заключение подшивается к протоколу как приложение
Утверждение отчета ревизионной комиссии (ревизора) товарищества о своей деятельности за [...] год.	Утвердить отчет ревизионной комиссии (ревизора) товарищества о своей деятельности за [...] год. <i>Комментарий:</i> полномочие предусмотрено в п. 3 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ. Отчет подшивается к протоколу как приложение
Избрание членов правления товарищества.	Избрать членов правления товарищества: [...] <i>Комментарий:</i> избрание происходит с периодичностью, указанной в уставе товарищества (обычно раз в 2 года)
Избрание председателя правления товарищества.	Избрать председателем правления товарищества [...] <i>Комментарий:</i> уставом этот вопрос может быть отнесен к компетенции правления товарищества
Избрание ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.	Избрать в ревизионную комиссию (ревизором) товарищества [...] <i>Комментарий:</i> избрание происходит с периодичностью, указанной в уставе товарищества

## Документы товарищества

Вопрос в повестке дня	Формулировка решения
Внесение изменений в устав товарищества.	Внести изменения в устав товарищества: [...]
(или)	(или)
Утверждение устава товарищества в новой редакции.	Утвердить устав товарищества в новой редакции (определить документ обязательным приложением к протоколу общего собрания).  <i>Комментарий: важно не забыть зарегистрировать изменения или новый устав в налоговой. Далее в течение 3 месяцев надо направить в орган жилищного надзора заверенные председателем товарищества и секретарем собрания копию устава, выписку из протокола о принятии решения о внесении изменений в устав с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем собрания копий текстов изменений.</i>
Принятие Правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в МКД.	Принять Правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в МКД.  <i>Комментарий: согласно п. 10 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, принятие и изменение этого документа происходит по представлению председателя правления товарищества. Правила следует оформить приложением к протоколу</i>
Принятие Положения об оплате труда работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в МКД.	Принять Положение об оплате труда работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в МКД.  <i>Комментарий: согласно п. 10 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, принятие и изменение этого документа происходит по представлению председателя правления товарищества. Положение следует оформить приложением к протоколу</i>

## Вопрос в повестке дня

## Формулировка решения

Утверждение Положения о председателе правления товарищества.

Утвердить Положение о председателе правления товарищества.

*Комментарий:* документы не обязательны к принятию, но могут быть предусмотрены уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества наряду с другими внутренними документами (п. 10 ч. 2 ст. 145 ЖК).

Утверждение Положения о правлении товарищества.

Утвердить Положение о правлении товарищества.

*Комментарий:* документы не обязательны к принятию, но могут быть предусмотрены уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества наряду с другими внутренними документами (п. 10 ч. 2 ст. 145 ЖК).

Утверждение Положения о ревизионной комиссии товарищества.

Утвердить Положение о ревизионной комиссии товарищества.

*Комментарий:* документы не обязательны к принятию, но могут быть предусмотрены уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества наряду с другими внутренними документами (п. 10 ч. 2 ст. 145 ЖК).

## Отдельные финансовые вопросы

Вопрос в повестке дня	Формулировка решения
Образование резервного фонда и его использования	<p>Образовать резервный фонд товарищества: [...]</p> <p><i>(например: определить размер ежемесячного взноса ___ р. с кв.м. принадлежащего собственнику помещения;</i></p> <p><i>установить порядок оплаты взносов – по платежному документу за жилищно-коммунальные услуги, в котором взносы в фонд выносятся отдельной строкой к оплате;</i></p> <p><i>утвердить цели использования фонда: непредвиденные расходы, связанные с управлением МКД, содержанием и ремонтом общего имущества, которые не были учтены в смете, а также покрытие убытков Товарищества;</i></p> <p><i>решения об использовании фонда принимаются правлением товарищества;</i></p> <p><i>об использовании средств правление представляет отчет на годовом (отчетном) собрании для его утверждения.)</i></p> <p><u>Комментарий:</u> это может быть любой другой фонд (с другим названием).</p> <p>Также решение может быть принято вместе с утверждением Положения о фонде, в котором подробно описаны цели создания фонда, размер и порядок начисления взносов, порядок использования средств и отчетности</p>
Утверждение отчета об использовании резервного фонда.	Утвердить отчет об использовании резервного фонда.
Принятие решения о получении заемных средств – банковского кредита.	Поручить товариществу [...] обратиться в кредитную организацию [...] за получением заемных средств – банковского кредита в сумме [...] рублей на срок [...] лет для [...].
Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, а именно дохода от сдачи в аренду, внаем части общего имущества.	Определить направления использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, а именно дохода от сдачи в аренду, внаем части общего имущества: [...].

## Дополнительный контроль и ответственность

Вопрос в повестке дня	Формулировка решения
Принятие решения о проведении аудиторской проверки товарищества.	<p>Принять решение о проведении аудиторской проверки товарищества в срок до [...] за счет [...]</p> <p>(например, дохода от использования общего имущества)</p> <p><u>Комментарий:</u> можно подробнее расписать условия: кого привлекают в качестве аудитора, кто заключает с ним договор. Возможно указать другой источник финансирования</p>
Утверждение аудиторского заключения по результатам проверки товарищества.	<p>Утвердить аудиторское заключение по результатам проверки товарищества.</p>
Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества (председателя правления товарищества, ревизионной комиссии товарищества) для оценки его работы.	<p>Рассмотрев жалобы на действия правления товарищества (председателя правления товарищества, ревизионной комиссии товарищества), признать его работу неудовлетворительной.</p> <p>(или напротив, если собрание проводит само руководство:</p> <p>... признать жалобы необоснованными, а работу – удовлетворительной).</p> <p><u>Комментарий:</u> жалобы и другие доказательства плохой работы должны быть приложены к протоколу общего собрания</p>
Досрочное прекращение полномочий правления товарищества (председателя правления товарищества, ревизионной комиссии товарищества) в связи с их неудовлетворительной работой.	<p>Прекратить досрочно полномочия правления товарищества (председателя правления товарищества, ревизионной комиссии товарищества) в связи с их неудовлетворительной работой.</p> <p><u>Комментарий:</u> в этом случае на голосование необходимо вынести вопрос об избрании новых лиц.</p> <p>Неудовлетворительная работа должна чем-то подтверждаться, иначе суд может признать принятое решение недействительным</p>



## Реорганизация и ликвидация товарищества

Вопрос в повестке дня	Формулировка решения
Принятие решения о реорганизации товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...].	Принять решение о реорганизации товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...] в форме [...] <i>Комментарий:</i> другие вопросы повестки зависят от выбора формы реорганизации. Скорее всего, потребуются внесение изменений в устав товарищества, а также выбор лица, уполномоченного взаимодействовать с налоговыми органами для выполнения решения
Принятие решения о ликвидации товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...]	Принять решение о ликвидации товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...]
Назначение ликвидатора товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...]	Назначить [...] ликвидатором товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...] <i>Комментарий:</i> можно выбрать целую ликвидационную комиссию
Установление порядка и сроков ликвидации товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...]	Установить порядок ликвидации товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...] в соответствии со ст. 63 Гражданского кодекса РФ, требования кредиторов принимаются в течение двух месяцев с момента опубликования сообщения о ликвидации ТСЖ по адресу: [...]
Выбор лица, уполномоченного сообщить в письменной форме о ликвидации в государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, для внесения в ЕГРЮЛ записи о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации, а также опубликовать сведения о принятии решения о ликвидации товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...].	Выбрать [...] лицом, уполномоченным сообщить в письменной форме о ликвидации в государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, для внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации, а также опубликовать сведения о принятии решения о ликвидации товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...]. <i>Комментарий:</i> указываются данные ликвидатора.

## Вопрос в повестке дня

Утверждение промежуточного ликвидационного баланса товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...].

## Формулировка решения

Утвердить промежуточный ликвидационный баланс товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...].

*Комментарий: после окончания срока предъявления требований кредиторами ликвидатор составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ТСЖ, перечне требований, предъявленных кредиторами, результатах их рассмотрения, а также о перечне требований, удовлетворенных вступившим в законную силу решением суда.*

Утверждение окончательного ликвидационного баланса товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...].

Утвердить окончательный ликвидационный баланс товарищества [...] ИНН [...] ОГРН [...].

*Комментарий: составляется и утверждается после расчетов с кредиторами.*

## Другие вопросы, отнесенные к компетенции собрания членов товарищества

Вопрос в повестке дня	Формулировка решения
Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.	Определить размер вознаграждения: председателя правления товарищества – [...] р. ежемесячно, остальных членов правления товарищества – [...] р. ежемесячно. <i>Комментарий:</i> вознаграждение должно быть заложено в смете товарищества. Можно предусмотреть разовое вознаграждение или другую периодичность выплаты.
Определение срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.	Определить срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги: ежемесячно до [...] числа месяца, следующего за истекшим месяцем. <i>Комментарий:</i> плата вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов товарищества.
Определение срока представления платежных документов для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.	Определить срок представления платежных документов для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги: не позднее [...] числа месяца, следующего за истекшим месяцем. <i>Комментарий:</i> плата за ЖКУ вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов товарищества.
Определение периодичности проведения корректировки размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителям.	Определить периодичность проведения корректировки размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителям: [...]. <i>Комментарий:</i> согласно п. 42(1) Правил №354, решением общего собрания членов может быть установлена более частая в течение года периодичность проведения корректировки размера платы за отопление, в случае оплаты услуги в течение отопительного периода.

## Количество голосов, необходимое для принятия решений

Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Решения общего собрания членов товарищества:

- о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества

— принимаются **не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.**

Решения по остальным вопросам принимаются **большинством голосов от общего числа голосов участников собрания.**

## Наши Telegram-каналы

[ЖКХ Ньюс](#) — разъяснения законодательства, судебная практика, новости

[ЖКХ](#) — юридический блог, дайджесты новостей и судебной практики

[Проверки прокуратуры в сфере ЖКХ](#) — споры с органами прокуратуры

[Жилищный инспектор](#) — ошибки органов жилищного надзора и лицензионного контроля

[Совет многоквартирного дома](#) — практика с участием совета МКД, председателя совета.

[ТСЖ \(ТСН\)](#) — решения судов с участием товариществ собственников жилья

[Подслушано у УО](#) — канал для УО и ТСЖ (взаимопомощь, обмен опытом)

[Беседка ЖКХ](#) — всеобщий чат с разделением на различные темы по вопросам ЖКХ

