

Устав Товарищества собственников жилья « Наш дом »

пгт Ленинское Шабалинского района
Кировской области
2008 г.

Товарищество собственников жилья, в дальнейшем именуемое "товарищество", создано путем учреждения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

Настоящий устав является учредительным документом товарищества и в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации определяет правовое положение товарищества, права и обязанности его членов, а также обеспечивает защиту прав и интересов товарищества.

1. Общие положения

1.1. Наименование товарищества.

1.1.1. Полное наименование: некоммерческая организация товарищество собственников жилья « Наш дом ».

1.1.2. Сокращенное наименование: ТСЖ «Наш дом».

1.1.3. Фирменное наименование : ТСЖ « Наш дом »

1.2. Место нахождения товарищества.

Почтовый индекс 612020

Субъект Российской Федерации Кировская область *

Район Шабалинский

Город

Населенный пункт пгт Ленинское

Улица Фрунзе

Номер дома 30 «В.»

Корпус
(строение)

Квартира 18
(офис)

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.4. Товарищество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в установленном федеральными законами порядке.

1.5. Товарищество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

1.6. Товарищество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. В печати может быть также указано фирменное наименование общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную

эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

1.9. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели и виды деятельности товарищества

2.1. Предметом и целями деятельности товарищества являются совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Для достижения целей товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

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

3. Права и обязанности товарищества

Товарищество жилья также вправе:

-заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

-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 многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

-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;

-организовывать и проводить Общие собрания собственников помещений многоквартирного дома выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

-пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

-передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

-продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:

-предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

-в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

-заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

В случае неисполнения собственниками или владельцами 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.

Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.
- заключать договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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.
- обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. Порядок вступления в члены товарищества, выхода;

- 4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 4.2. Членство Товарищества прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 4.3. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.
- 4.4. При реорганизации юридического лица-члена Товарищества либо 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.

5. Органы управления товарищества

- 5.1. Высшим органом управления товариществом является общее собрание членов товарищества собственников жилья.
- 5.2. Общее собрание членов товарищества собственников жилья созывается в порядке, установленном уставом товарищества.
- 5.3. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:
1. внесение изменений в Устав Товарищества;
 2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
 3. избрание и прекращение полномочий Правления (членов Правления) и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
 5. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
 6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 8. утверждение годовой сметы деятельности Товарищества и отчета о выполнении такой сметы;
 9. рассмотрение жалоб на действие Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
 10. принятие и изменение по Представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
 11. определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;

12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

Уставом Товарищества к компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных в пункте 4.3 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

5.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

5.5. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания. 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 вносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

5.6. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствует более половины членов Товарищества или их представителей.

5.7. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 статьи 4.3 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.

5.8. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

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

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

5.11. Годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года в сроки, установленные решением общего собрания.

5.12. Голосование на общем собрании осуществляется лично собственником помещения или через своего представителя.

5.13. Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

6. Правление товарищества,

6.1. Правление товарищества собственников жилья осуществляет общее руководство деятельностью товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

6.2. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества собственников жилья, подотчетным общему собранию членов товарищества собственников жилья.

6.3. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества собственников жилья общим собранием членов товарищества собственников жилья.

6.4. Выборы членов правления товарищества собственников жилья осуществляются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества собственников жилья или их представителей.

6.5. Члены правления товарищества собственников жилья избираются общим собранием членов товарищества собственников жилья на срок до следующего годового общего собрания членов товарищества собственников жилья. Если годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья не было проведено в установленные законом сроки, полномочия членов правления товарищества собственников прекращаются, за исключением полномочий по

подготовке, созыву и проведению годового общего собрания членов товарищества собственников жилья.

6.6. Заседания правления созываются не реже 1 раза в три месяца по графику, утвержденному председателем правления. Заседание правления товарищества собственников жилья может принимать решения, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

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

6.8. Передоверие членам Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

6.9. Правление товарищества большинством голосов избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества. Срок полномочий Председателя правления Товарищества составляет 2 (два) года. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседание Правления-Товарищества.

6.10. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества. Он имеет право подписывать платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

6.11. Председатель правления товарищества собственников жилья обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

В обязанности правления товарищества собственников жилья входит:

1. соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
2. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
7. ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
8. созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
9. выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

6.12. За выполняемую работу члены правления товарищества могут получать вознаграждение. Размер вознаграждения членов правления товарищества определяется решением общего собрания членов товарищества собственников жилья.

7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

7.1. Для осуществления проверок финансовой деятельности в товариществе собственников жилья избирается ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.

7.2. Выборы ревизионной комиссии (ревизор) осуществляются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

7.3. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов товарищества на срок до следующего годового общего собрания членов товарищества собственников жилья.

7.4. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

7.5. В случае если в товариществе избрана ревизионная комиссия, а не ревизор, ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя ревизионной комиссии, который и организует работу комиссии.

7.6. В обязанности ревизионной комиссии входит:

- проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

- представлять 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;
- отчитываться перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

8. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья

8.1. Член товарищества собственников жилья имеет право участвовать в деятельности товарищества, в том числе избирать и быть избранным в его органы управления.

8.2. Член товарищества собственников жилья имеет право участвовать в общем собрании товарищества собственников жилья с правом голоса по всем вопросам его компетенции. Право на участие в общем собрании осуществляется как лично, так и через своего представителя, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях норм.

8.3. Член товарищества собственников жилья имеет право ознакомиться с документами товарищества собственников жилья, перечень которых определен правовыми актами Российской Федерации.

8.4. Член товарищества собственников жилья обязан выполнять требования устава, решения общего собрания и правления товарищества собственников жилья.

8.5. Член товарищества собственников жилья обязан вносить обязательные платежи и (или) взносы членов товарищества собственников жилья, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества.

8.6. Член товарищества собственников жилья обязан информировать правление товарищества собственников жилья об изменении своих данных.

8.7. Член товарищества собственников жилья обязан не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности товарищества собственников жилья.

8.8. Член товарищества собственников жилья осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

8.9. Член товарищества собственников жилья вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании.

8.10. Член товарищества собственников жилья, по инициативе которого созывается общее собрание членов товарищества собственников жилья, обязан сообщить членам товарищества собственников жилья о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья должно быть направлено каждому члену товарищества собственников жилья заказным письмом или вручено каждому члену товарищества собственников жилья под роспись.

8.11. Член товарищества собственников жилья вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов товарищества собственников жилья с нарушением законодательства, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

8.12. Член товарищества собственников жилья несет бремя содержания принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения и общего имущества.

8.13. Член товарищества собственников жилья обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

8.14. Члены товарищества собственников жилья несут иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами.

9. Источники формирования имущества товарищества

9.1. Средства, поступающие в товарищество, состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества собственников жилья;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

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

9.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

10. Реорганизация и ликвидация товарищества

10.1. Ликвидация и реорганизация товарищества собственников жилья осуществляются на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

10.2. При ликвидации товарищества собственников жилья имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между собственниками в порядке, установленном законодательством.