

г. Антарск
2013 год

/Новая редакция/

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ГЛАКТИОН»

Председатель собрания:
Александр Александрович

Секретарь собрания:
Вера Николаевна

Протоколом Общего собрания членов ТСЖ
«Глактион» в многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
Иркутская обл., г. Антарск,
Микрорайон Байкальск
ул. 40 лет Октября, д. 119
от *19 октября* 2013 г.
протокол № _____

УТВЕРЖДЕН:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Галактион», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением Общего собрания собственников жилья многоквартирного дома по адресу: 665821, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон Байкальск, дом 119, в соответствии с положениями Гражданского и жилищного кодексов Российской Федерации, др. законодательных и нормативных правовых актов РФ.

Настоящий Устав является новой редакцией Устава Товарищества, утвержден Решением Общего собрания членов ТСЖ Протокол № 01 от 19 августа 2013 года.

1.2. Полное официальное наименование товарищества: **Товарищество собственников жилья «Галактион».**

Сокращенное наименование товарищества: **ТСЖ «Галактион».**

Место нахождения ТСЖ: 665821, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон Байкальск, дом 119.

1.3. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу:

665821, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон Байкальск, дом 119.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.3. настоящего Устава.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и иной недвижимой движимости в форме некоммерческой организации, имеющей собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, пользующаяся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между своими членами.

2.2. Товарищество приобретает статус юридического лица с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, банки и другие реквизиты юридического лица.

2.3. В своей деятельности Товарищество руководствуется Конституцией Российской Федерации, в частности действующим законодательством РФ, а в части регулирования правоотношений также законодательными, иными правовыми и нормативными актами РФ, Иркутской области и органов местного самоуправления.

2.4. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и насложающему Уставу, приобретать имущество и осуществлять иные права и исполнять обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде, представлять интересы собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

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

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

2.6. Товарищество имеет право совместно с другим ТСЖ (товариществами) создавать или вступать в объединения для совместного управления общим имуществом многоквартирных жилых домов в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

3.1. Товарищество создается с целью:

3.1.1. совместного управления недвижимым имуществом в многоквартирном доме, в т.ч. обеспечения технического обслуживания, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, предоставление услуг по содержанию помещений в многоквартирном доме, осуществление видов деятельности:

3.2.1. управление многоквартирным домом;

3.2.2. выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

3.2.3. заключение договоров энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и прочих договоров с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

3.2.4. проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве собственности на данное имущество, в том числе по содержанию помещений, принадлежащих на праве собственности заказчику работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому ремонту общему имуществу, ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве собственности на данное имущество;

3.2.5. распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому ремонту общему имуществу, ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве собственности на данное имущество, в том числе по содержанию помещений, принадлежащих на праве собственности заказчику работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;

3.2.6. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

3.2.7. получение и использование на нужды Товарищества, в соответствии с полномочиями, предоставляемыми Уставом, кредитов, банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего Товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;

3.2.8. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;

3.2.9. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

3.2.10. защиты прав и интересов членом Товарищества;

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И / ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности и являющееся общей долевой собственностью членом Товарищества.

4.2. Члены Товарищества осуществляют свои права по владению, пользованию и распоряжению помещением, принадлежащим им на праве собственности в соответствии с общими нормами гражданского законодательства РФ, включая право славать или предоставлять их в пользование другим гражданам или юридическим лицам на основании договора. Товарищество не вправе каким-либо образом ограничивать права собственников помещений за исключением случаев, когда действия собственников, в том числе формы и методы использования принадлежащих им помещений;

4.2.1. наносит или могут нанести ущерб другим членам Товарищества, их имуществу или имуществу, находящемуся в коллективной собственности Товарищества;

4.2.2. приводят или могут привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников;

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и, в установленных жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством Российской Федерации пределах, распоряжаются общим имуществом многоквартирного дома, находящимся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащем членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме.

4.5. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилагающие земельные участки в установленных границах с элементами земельного и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

4.6. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяется для каждого члена Товарищества его долю в обязательных расходах, а также долю (количество) голосов, которыми обладает член Товарищества на общих собраниях членом Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена Товарищества – совокупность комнат (комнат) в квартире пропорциональна сумме размеров общей площади комнат (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

4.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членом Товарищества, собственников жилых и нежилых помещений, не зависит от вида принадлежащих им помещений.

5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИШЕСТВА

- 5.1. Средства Товарищества состоят из:
 - 5.1.1. обязательных платежей и сборов, взимаемых с собственников помещений, а также вступительных и иных взносов, обязательных и добровольных платежей, в том числе на создание специальных фондов, порядок образования которых определяется Общим собранием членов Товарищества;
 - 5.1.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление Уставных целей Товарищества;
 - 5.1.3. платежей собственников жилых и нежилых помещений, в том числе не являющихся членами Товарищества, за содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг, в том числе на создание специальных фондов;
 - 5.1.4. платежей нанIMATEЛЕЙ, арендаторов помещений и другого имущества;
 - 5.1.5. платежей, поступающих по договорам заключенным Товариществом;
 - 5.1.6. предоставляемых Товариществу бюджетных средств, в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
 - 5.1.7. прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами;

- 5.2. Собственники помещений оплачивают расходы по водо-, тепло-, электрооборужению, горячему водоснабжению, канализации и иным предоставляемым им коммунальным услугам в соответствии с порядком, установленным Правительством Иркутской области.
- 5.3. Собственники оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества (обязательные платежи) в соответствии с действующим законодательством. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются решением Общего собрания членов Товарищества.
- 5.4. По решению Общего собрания членов Товарищества, доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, средства, которого расходуются на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, являются имуществом Товарищества, находящимся в собственности, как предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридическое лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как собственности.

6. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИШЕСТВА

- 6.1. Товарищество, по решению Правления, может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников в случае риска по поводу ущерба, нанесенного общему имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.
- 6.2. В случае ущерба, нанесенного общему имуществу или специально назначенному доверителю для случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверителю для последующего использования в интересах членов Товарищества.
- 6.3. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от страхового случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества, если не принято решение о ликвидации Товарищества. В последнем случае получатель страховой компенсации – Товарищество или его доверенный представитель – распределяет средства среди кредиторов, предоставлявших средства под залог недвижимости, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Остаток средств распределяется между собственниками помещений в соответствии с их долей.

7. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ Т.С.Ж.

- 7.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с действующим законодательством и Уставом.
- 7.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

7.2. обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7.3. предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, осуществлением управления многоквартирным домом, находящимся в управлении Товарищества;

7.2.4. выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудованных, а так же вносить оплату за вывоз бытовых отходов пропорционально количеству проживающих в жилых и не жилых помещений.

7.2.5. сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений Общего собрания многоквартирного дома, совершаемые во исполнение решений Общего собрания многоквартирного дома, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и иных договоров.

По решению Общего собрания членов Товарищества, доход может быть направлен в специальные фонды, расходы на цели, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законодательством и решением Общего собрания Товарищества.

7.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и иных договоров.

По решению Общего собрания членов Товарищества, доход может быть направлен в специальные фонды, расходы на цели, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законодательством и решением Общего собрания Товарищества.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме.

8.1.2. 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 собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества.

8.1.3. Создавать или входить в состав объединений ТСЖ. По решению Общего собрания членов Товарищества передавать (делегировать) такому объединению полностью или частично свои права по управлению и эксплуатации общим имуществом многоквартирного дома.

8.1.4. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнявшим работы и предоставлявшим услуги.

8.1.5. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

8.1.6. Согласно Общего собрания собственников помещений пользоваться кредитными банками в порядке и на условиях предусмотренных действующим законодательством.

8.1.7. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными актами и иными нормативными актами, Уставом Товарищества цели.

8.2. В интересах собственников жилых и нежилых помещений, Товарищество может:

8.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам.

8.2.2. получать в беспроцентное пользование, либо получать или приобретать земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

8.3. В случае неисполнения членами Товарищества, собственниками помещений своих обязанностей участвовать в общих расходах, Товарищество вправе потребовать

принудительного возмещения обязательствных платежей и взносов, оплаты иных общих расходов, и возмещения причиненных ему из-за этого убытков.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИШЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также настоящего Устава Товарищества.

9.1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. 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, если иное не предусмотрено решением общего собрания Товарищества.

9.1.6. Утверждать на общем собрании членом Товарищества план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана.

9.1.7. На основании положений законодательства, Общего собрания членом Товарищества, обеспечивать своевременный сбор платежей и взносов членом Товарищества и собственником помещений на оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурснообязанностям организациям коммунальных услуг.

9.1.8. Обеспечивать контроль над использованием собственниками принадлежащих им помещений в соответствии с целям назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

9.1.9. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества в соответствии с перечнем, определяемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

9.1.10. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения собственниками общим имуществом в многоквартирном доме.

10. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО И ПОРЯДОК ОЗНАКОМЛЕНИЯ С ДОКУМЕНТАМИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИШЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИШЕСТВА

10.1. Ответственность за организацию делопроизводства в Товариществе, соблюдение установленных правил и порядка работы с документами возлагается на председателя Правления Товарищества.

10.2. Товарищество обязано хранить следующие документы:

10.2.1. Учредительные документы Товарищества, а также внесенные в учредительные документы Товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения и документы, подтверждающие государственную регистрацию Товарищества;

10.2.2. Список членом Товарищества, протоколы собраний собственников помещений и членом Товарищества, протоколы заседаний Правления Товарищества, документы ревизионной комиссии;

10.2.3. Список общего имущества и реестр собственников помещений в доме;

10.2.4. Техническую документацию дома;

10.2.5. Финансовые планы (сметы доходов и расходов) Товарищества, отчеты о финансово-деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

10.3. Товарищество хранит данные документы по месту нахождения Правления Товарищества. По письменному заявлению членом Товарищества в Правление, может ознакомиться со следующими документами:

10.4.1. Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельства о государственной регистрации Товарищества;

10.4.2. По отдельному запросу и по усмотрению Правления Товарищества - бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты.

10.5. Заключение ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10.5.1. Протоколы Общих собраний Членов Товарищества, заседания Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

10.5.2. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

10.6. Документы, представляемые к ознакомлению, могут быть как в виде оригинала, так и в виде копии, заверенной печатью Товарищества.

10.7. К заявлению о предоставлении документов должны быть приложены следующие документы:

10.8.1. Копия свидетельства о регистрации на право собственности в данном многоквартирном доме;

10.8.2. Копия гражданского паспорта;

10.8.3. Копия последней оплаченной квитанции за коммунальные услуги (при наличии задолженности за жилищно-коммунальные услуги Правление Товарищества вправе отказать в предоставлении данной услуги);

10.9. Указанные в п. п. 10.4. документы должны быть представлены заявителем не позднее 5 дней с момента подачи соответствующего заявления, либо Правлением Товарищества в указанный срок должен быть предоставлен мотивированный отказ в ознакомлении с документами.

10.10. Лицо, подавшее заявление об ознакомлении с документами, указанными в п. п. 1. 2, вправе снять с них копии за свой счет любыми способами по согласованию с Правлением, не нарушающими целостность документации. При этом Правление Товарищества может отказать в предоставлении оригинала документа для снятия с него копии за пределами согласованного места ознакомления.

10.11. Член Товарищества, получивший разрешение на ознакомление с документацией Товарищества обязан распечатать в журнале выдачи документов для ознакомления.

10.12. После получения документов на руки он несет полную ответственность за полученные документы.

10.13. Собственник не имеет право выносить полученные документы за пределы помещения Правления Товарищества.

10.14. Правление Товарищества размещает информацию о деятельности Товарищества в соответствии с законодательством РФ в следующих местах:

10.14.1. на доске информации в помещении Товарищества;

10.14.2. на доске информации в каждом подъезде;

11. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

11.1. Членство в Товариществе является добровольным.

11.2. Членами Товарищества являются физические и юридические лица с момента приобретения в собственность жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, путем подачи заявления в Правление Товарищества.

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

11.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляются их родителями, опекунами или попечителями. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

11.5. Член Товарищества, а так же собственники не являющиеся членами Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своим действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной, гражданской и уголовной ответственности в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Членство в Товариществе прекращается:

11.6.1. с момента прекращения права на собственность члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме, путем подачи заявления в Правление Товарищества;

11.6.2. с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица;

11.7. При реорганизации юридического лица являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина являющегося членом Товарищества в случае вступления в члены Товарищества с момента возникновения права собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме.

- 12.1. Член Товарищества вправе использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения и пользования с учетом требований и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членом Товарищества.
- 12.2. Член Товарищества имеет право:
- 12.3. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в Правление, ревизионную комиссию Товарищества.
- 12.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 12.5. Получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и производственных расходах.
- 12.6. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями, включая осуществление предпринимательской деятельности в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных нормативов.
- 12.7. Сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 12.8. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений.
- 12.9. Завешать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь.
- 12.10. Производить через расчетный счет или в кассу Товарищества оплату услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества, предоставляемых собственникам помещений основных и допольнительных жилищно-коммунальных услуг.

13. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИШЕСТВА

- 13.1. Член Товарищества обязан:
- 13.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членом Товарищества и правления Товарищества.
- 13.1.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых и нежилых помещений, жилых домов и придомовой территории.
- 13.1.3. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство и действующее законодательство Российской Федерации, Правила проживания в многоквартирном доме, а также решения, принятые Общим собранием членом Товарищества.
- 13.1.4. Вносить 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, в порядке, установленном решением Общего собрания членом Товарищества, либо его правления.
- 13.1.5. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и Уставу. Не использованные членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 13.1.6. Содержать находящееся в его собственности жилое или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- 13.1.7. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.
- 13.1.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.
- 13.1.9. Собственник помещения обязан предоставлять Товариществу и третьим лицам в принадлежащем ему помещении для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.
- 13.1.10. Устраивать за свой счет ущерб, нанесенный другим собственникам либо общему имуществу членом Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающимися принадлежащими ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

13.1.11. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

13.1.12. Нести ответственность за своевременность и полную оплату жилищно-коммунальных услуг.

13.1.13. Уведомлять Правление Товарищества о перепланировке помещения, принятии решения о перепланировке помещения, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений в многоквартирном доме.

13.1.14. Предпринимать самостоятельные, без соответствующего согласования с Правлением товарищества и Общим собранием членом Товарищества, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

13.1.15. Выполнять законные требования Правления Товарищества, настоящего Устава и решений Общего собрания членом Товарищества.

13.1.16. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю, при наличии возможности, в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

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

- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

- о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирает произвести в течение двух предшествующих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

13.2. Ответственность члена Товарищества и собственников помещений:

13.2.1. Член Товарищества и собственник несет полную материальную ответственность в объеме ущерба, нанесенного имуществу других собственников либо общему имуществу членом Товарищества, если такой ущерб возник в результате действия или бездействия его лично или лиц, совместно с ним проживающих или проживавших у него в гостях, а равно любых других лиц, занимающих (использующих временно или постоянно) принадлежащее ему помещение в соответствии с договором найма, аренды или иного договора.

13.2.2. Член Товарищества, а также собственник жилого помещения, не являющийся членом Товарищества, возмещает Товариществу представленные, судебные и иные расходы в связи с обращением Товарищества в государственные, правоохранительные органы и иные учреждения в результате причинения ущерба собственнику жилого помещения (задолженности по оплате квартплаты, коммунальных расходов и т.п.).

13.2.3. Выход собственника из Товарищества не освобождает его от времени несения расходов по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) принадлежащего ему помещения и общего имущества многоквартирного дома.

13.3. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

14. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ.

14.1. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членом Товарищества, Правление Товарищества.

14.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членом Товарищества.

15. ОБЩЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Общее собрание членом Товарищества созывается 1 раз в 2 года. Общее собрание членом Товарищества должно быть проведено в течение 30 дней с момента окончания финансовой деятельности избранного органа управления.

15.2. Помимо Общего собрания членом Товарищества могут проводиться внеочередные Общие собрания членом Товарищества.

15.2.1. Внеочередное Общее собрание членом Товарищества может быть созвано Председателем Правления, с соблюдением установленного законом порядка.

15.2.2. Внеочередное общее собрание может быть созвано инициативной группой, состоящей из не менее 20% голосов от общего количества членом Товарищества с соблюдением установленного порядка уведомления и проведения Общего собрания.

15.3. Дата и порядок проведения Общего собрания членом Товарищества, повестка дня, перечень и форма представляемых документов, материалов (информации) при подготовке к проведению Общего собрания устанавливаются Правлением Товарищества.

- 15.4. Уведомление о проведении Общего собрания членом Товарищества направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается Общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку (подпись в расстре выдачу уведомления) либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества в письменной форме. Также вручение уведомления осуществляется исполненным (врученным, отправленным) наделкашим образом при его предоставлении на информационные досках в каждом подъезде обслуживаемого дома, на информационную доску в помещении Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членом Товарищества.
- 15.5. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается:
- 15.5.1. сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 15.5.2. форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 15.5.3. дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 15.5.4. повестка дня собрания;
- 15.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.
- 15.6. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, исходя из соотношения 10 кв.м. общей площади – один голос (округление до 1 голоса производится от 5 до 10 кв.м. общей площади).
- 15.7. Общее собрание членом Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членом Товарищества.
- 15.8. При отсутствии кворума для проведения Общего собрания членом Товарищества может быть проведено заочное Общее собрание членом Товарищества или голосование посредством опроса в письменной форме.
- 15.9. Решение Общего собрания членом Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании члены Товарищества, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2,6,7 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации. Решения по данным вопросам принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 15.10. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возмездного в отношении него судебного разбирательства.
- 15.11. Общее собрание ведет Председатель Правления или управляющий Товариществом. В случае их отсутствия собрание ведет один из членом Правления. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.
- 15.12. Итоги голосования и решения, принятые Общим собранием членом Товарищества, оформляются протоколом Общего собрания и доводятся до сведения всех членом Товарищества и собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационном досках в каждом подъезде, в помещении правления Товарищества и на официальном сайте Товарищества, не позднее чем через 30 дней после принятия этих решений.
- 15.13. Решения Общего собрания членом Товарищества, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации, являются обязательными для всех членом Товарищества и собственников помещений, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причин.
- 15.14. Протоколы и решения Общих собраний членом Товарищества, поставленных на голосование, хранятся в помещении Товарищества.
- 15.15. Решение Общего собрания членом Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьей 47 и статьей 48 Жилищного кодекса.
- 15.16. К компетенции Общего собрания относятся следующие вопросы:
- 15.16.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.
- 15.16.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.
- 15.16.3. Избрание членом правления Товарищества, членом ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
- 15.16.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членом Товарищества, а так же обязанностей помещений.

- 15.16.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома) и их использования, а также утверждения отчета об использовании таких фондов.
- 15.16.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.
- 15.16.7. Определение направления использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
- 15.16.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.
- 15.16.9. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений.
- 15.17.1. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.
- 15.17.2. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.
- 15.17.3. Принятие и изменение по представлению председателя Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.
- 15.17.4. Определение вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества.
- 15.17.5. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.
- 15.17.6. Принятие решений о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.
- 15.17.8. Избрание и заключение договора с управляющим товариществом об управлении общей собственностью.
- 15.18.1. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и иными правовыми документами.
- 15.18.2. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- 15.19. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
- 15.19.1. сведения о лице, участвующем в голосовании.
- 15.19.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвовавшего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме или иной документ.
- 15.19.3. Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержаться».
- 15.19.4. Собственники помещения, не являющиеся членами товарищества, вправе присутствовать на общем собрании членов Товарищества без права голоса лишь по приглашению Председателя или Секретаря или с согласия членов Товарищества.
- ## 16. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА
- 16.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется Правлением товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.
- 16.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления. Члены Правления избираются на Общем собрании членов Товарищества до следующего переизбрания. Кандидатуры на выборы в Правление может предложить любой член Товарищества. Предложение может поступить как в письменной, так и в устной форме.
- 16.3. Количество членов Правления Товарищества должно быть не менее 4-х (четырёх) человек.
- 16.4. По окончании срока избрания, любой член Правления Товарищества, ранее действующего Правления, может быть переизбран на новый срок. Количество переизбранных не ограничено.
- 16.5. Любой член Правления может быть исключен из состава Правления Товарищества досрочно, если за это решение будет одобрено большинство голосов всех членов Правления или их представители. Также член Правления может досрочно выйти из состава Правления путем подачи письменного заявления на имя председателя Правления.
- 16.6. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников

16.7. Заседание Правления созывается председателем Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца.

16.8. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества оформляется протоколом. Члены Товарищества могут ознакомиться с протоколами заседаний Правления и прочими документами, относящимися к деятельности Товарищества в порядке и на условиях утвержденных настоящим Уставом.

16.9. В компетенцию Правления Товарищества входят следующие вопросы:
16.9.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства Российской Федерации и требований настоящего Устава.

16.9.2. Контроль над своевременным внесением членами Товарищества, собственниками помещений станочных обязательных платежей и взносов.
16.9.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, представляемые их на утверждение Общему собранию членов Товарищества.

16.9.4. Заключение договоров от имени Товарищества.
16.9.5. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

16.9.6. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и выполнение их.
16.9.7. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме и прочих договоров.

16.9.8. Принятие решений о сдаче в аренду имущества Товарищества собственниками.
16.9.9. Ведение реестра членов товарищества, собственности жилья, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

16.9.10. Хранение учетных документов, регламентирующих деятельность Товарищества.
16.9.11. Созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества.
16.9.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава Товарищества.

16.13. Управление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
16.14. При заключении договора с лицом на управление многоквартирным домом Правление товарищества может передать свои функции.

17. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

17.1. Председатель Правления избирается на общем собрании Товарищества до следующего окончания срока на 2 года и действует на основании Устава товарищества.
17.2. Председатель Правления действует от имени Товарищества без доверенности

17.3. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

17.4. Председатель Правления, действуя от имени собственников жилья в многоквартирном доме, в том числе организует Товарищество и за счет данных собственников, подписывает платежные документы и передает слезки, которые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием членов Товарищества.

17.5. Председатель Правления Товарищества имеет право делегировать функции председателя члену товарищества или иному лицу по доверенности оформленной нотариально, а именно:
1) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение их;
2) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

3) организация и ведение бухгалтерской и налоговой отчетности;
4) контроль по своевременной оплате собственниками жилья всех расходов по многоквартирному дому, принятие соответствующих мер (предъявление требований об оплате, претензий, исков и т.п.).
17.7. Председатель Правления может получать вознаграждение за свой труд в виде ежемесячной заработной платы.

18. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

18.1. Для осуществления контроля над деятельностью Товарищества Общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

18.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием до следующего переизбрания. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

18.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

18.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

18.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

18.4.2. Представляет Общему собранию и/или Правлению Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

18.4.3. Отчитывается перед Общим собранием и/или Правлению Товарищества о своей деятельности.

19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

19.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

19.2. При реорганизации ТСЖ права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

19.3. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения, преобразования) либо ликвидации.

19.4. При условии наступления оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.

19.5. Имущество, оставшееся после расчетов Товарищества с кредиторами, после ликвидации Товарищества распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности.

19.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной с момента внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

Промышленно
процедуровано
13 метров



Устав юридического лица ОТПН №58800622130
представленный при внесении в ЕПРЮЛ записи
от 31.12.2013 за ГРН 215380107457
Зам. начальника ИФНС России по г. Ангарску
Иркутской обл. Иванов О.Б. Казакова