

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников
помещений

Протокол № 1 от «14» января 2012 года

Председатель собрания

Сагайдачная В.П. (Сагайдачная В.П.)

УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Заря»

Товарищество собственников жилья «Заря» (далее – Товарищество) создано в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта Федерации и органов местного самоуправления собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:

383800 Краснодарский край, Красноармейский район, станция Полтавская, ул. Огородная 29б. Товарищество собственников жилья «Заря» является правопреемником товарищества собственников жилья «Огородная».

Наименование Товарищества

полное: Товарищество собственников жилья «Заря»

сокращенное: ТСЖ «Заря»

Местонахождение Товарищества:

353800 Краснодарский край, Красноармейский район, ул. Огородная 29 б кв4.

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.

Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, имеет самостоятельный баланс.

В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

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

Товарищество имеет печать со своим наименованием, штампы и бланки и другие средства визуальной идентификации, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества, члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

Цели и виды деятельности Товарищества

Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации прав собственников жилья по совместному управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Предметом деятельности Товарищества являются:

организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законом пределах;

обеспечение принятия решений собственниками жилья в многоквартирном доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

организация обеспечения собственников жилья в многоквартирных домах коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты собственниками жилья службам городского хозяйства;

организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах;

обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, в том числе земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости;

обеспечение выполнения собственниками жилья в многоквартирном доме в границах недвижимого имущества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилых домов и придомовой территории (далее – Правила);

обеспечение исполнения собственниками жилья в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;

защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);

представление общих интересов домовладельцев в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;

подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспортам домовладений.

Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;

• сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирных домах.

Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

Средства и имущество Товарищества

В собственности Товарищества собственников жилья могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирных домов.

Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов, членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации, текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

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

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

По решению общего собрания членов Товарищества правление может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

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

Членство в Товариществе

Учредители Товарищества являются его членами.

Лица, приобретающие помещения в доме, где организовано Товарищество, становятся членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения на основании заявления.

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме, в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям в соответствии с действующим законодательством, на основании заявления.

Член Товарищества обязан:

выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции – соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества (далее – Правила), утверждаемые общим собранием;

нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

оплачивать водо-, тепло-, газо- и электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;

обеспечить выполнение требований Устава и правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;

выполнять иные обязанности, вытекающие из закона, Устава, решений общего собрания Товарищества.

Не использование домовладельцами принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения домовладельцев от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

С переходом права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому домовладельцу переходят права и обязанности прежнего домовладельца, связанные с участием в Товариществе.

Член Товарищества имеет право:

участвовать лично либо через представителя в деятельности Товарищества в порядке, предусмотренном Уставом;

избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

получать информацию о деятельности Товарищества;

иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

Определение долей в праве общей собственности на общее имущество

Доля в праве общей собственности члена Товарищества на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего члену Товарищества.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, находящейся в собственности члена Товарищества, следует судьбе права собственности на указанное помещение.

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Член Товарищества не вправе: осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме разрабатываются в соответствии с законодательством РФ.

Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном жилищным законодательством.

На общем собрании Товарищества член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия в общей собственности.

Органы управления Товариществом

Органами управления Товарищества являются:

общее собрание членов Товарищества,

правление Товарищества.

Общее собрание Товарищества

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

Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее трех месяцев после окончания финансового года, может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо размещается на специально предусмотренных стендах, утвержденных общим собранием собственников помещений.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии Товарищества.

Голосование на общем собрании проводится посредством опроса (простым поднятием руки), в письменной форме при заочном голосовании, либо голосованием по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов. Подсчет голосов осуществляется секретарем общего собрания и фиксируется в протоколе общего собрания членов Товарищества.

Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества – собственники помещений в данном доме.

Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Товарищества по вопросам, собрания проводимом в форме заочного голосования, должны быть указаны:

сведения о лице, участвующем в голосовании;

сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества в письменной форме либо путем размещения соответствующего сообщения на стендах, определенных решением общего собрания и доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с ЖК, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований Кодекса, в случае, если он не принимал участие 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.

К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1. внесение изменений в Устав или принятие устава в новой редакции;
2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
3. избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
5. утверждение порядка образования 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 годового плана о содержания и ремонта общего имущества в многоквартирного дома, отчета о выполнении такого плана;
9. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
10. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят 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 (принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; или предоставление прав пользования общим имуществом);
13. другие вопросы, предусмотренные жилищным законодательством или иными федеральными законами;
14. общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества;
15. введение ограничений на использование общего имущества.

7.18 Решения общего собрания Товарищества по вопросам, отнесенным Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12 пункта 7.17 принимаются не менее чем 2/3 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.

7.19 Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества – собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

7.20 При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

7.21 Общее собрание Товарищества ведет председатель правления или член правления, в случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

8 Правление Товарищества

8.1 Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за компетенции общего собрания членов Товарищества.

8.2 Правление Товарищества избирается общим собранием из числа членов Товарищества на срок 2 (два) года в составе не менее чем 3 человек.

8.3 Правление избирает из своего состава председателя.

8.4 Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

8.5 Обязанности правления:

- обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль своевременности внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

8.6 Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением.

8.7 Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

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

Председатель правления Товарищества.

9.1 Председатель правления избирается на 2 года.

9.2 Председатель:

- обеспечивает выполнение решений правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;
- действует без доверенности и подписывает от имени Товарищества платежные документы;

○ совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;

○ разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положение об оплате их труда;

○ осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и правления Товарищества в соответствии с их компетенцией.

10 Ревизионная комиссия Товарищества

10.1 Ревизионная комиссия избирается общим собранием на 2 года в составе 3 человек.

10.2 В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

10.3 Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

10.4 Ревизионная комиссия:

○ проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

○ представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов; отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

11 Реорганизация и ликвидация Товарищества

11.1 Реорганизация и ликвидация Товарищества проводятся на основании и в порядке, установленными законодательством.

11.2 При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.

В настоящем документе прошито,
пропущено шесть листов
председатель общины соборной
собственников помещений

Секретарь Соборной общины В.И.

Межрайонная ИФНС России №11 по Краснодарскому краю В Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись « <i>дд</i> » <i>апреля</i> 20 <i>14</i> года ОГРН <i>1124640000000000000</i>
ГРН _____
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе
<i>Всем заинтересованным лицам</i>
Подпись уполномоченного лица регистрирующего органа <i>С.В.В.</i>
Фамилия, имя, отчество подписавшего
<i>М.И.</i>