

Утвержден
Протоколом №1/2017 г.
от 24 июля 2017 г

Председатель собрания

Секретарь собрания



УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Чернышевского-107»
В новой редакции.

г. Вологда
2017 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Чернышевского-107», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее по тексту «ГК РФ»), Жилищным кодексом РФ (далее по тексту «ЖК РФ»), иными законодательными актами Российской Федерации.
- 1.2. Товарищество находится в многоквартирном жилом доме по адресу: 160019, г. Вологда, Чернышевского, д.107.
- 1.3. Полное фирменное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Чернышевского-107». Сокращенное фирменное наименование: ТСЖ «Чернышевского-107».
- 1.4. Место нахождения и почтовый адрес: 160019, г. Вологда, Чернышевского, д. 107.
- 1.5. Предметом деятельности Товарищества является управление эксплуатацией жилого фонда по адресу: 160019, г. Вологда, Чернышевского, д.107

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном жилом доме, созданное в целях:
 - 2.1.1. Совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - 2.1.2. Обеспечения эксплуатации имущественного комплекса;
 - 2.1.3. Распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
 - 2.1.4. Обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, жилого дома и придомовой территории;
 - 2.1.5. Обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений путем заключения договоров с поставщиками услуг;
 - 2.1.6. Обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
 - 2.1.7. Владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;
 - 2.1.8. Исполнения обязательств, принятых по договорам;
 - 2.1.9. Осуществления хозяйственной деятельности, не запрещенной действующим законодательством и разделом 6 настоящего Устава;
 - 2.1.10. Предоставления общих интересов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
 - 2.1.11. Защиты прав и интересов членов товарищества.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, действующей в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в части жилищных правоотношений, а также законодательными актами субъектов Российской Федерации и Уставом товарищества;
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица;
- 3.3. Товарищество может иметь в собственности обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

3.5. Изменения в учредительные документы товарищества вносятся в соответствии с требованиями действующего законодательства и настоящего Устава.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. Собственники помещений в доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом РФ пределах.

4.2. Уменьшение размера общего имущества в доме возможно только с согласия всех собственников квартир, в том числе и не являющихся членами ТСЖ «Чернышевского-107».

4.3. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в доме, объекты общего имущества в доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников квартир.

4.4. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Средства товарищества состоят из:

5.1.1. Обязательных платежей, и иных взносов членов товарищества;

5.1.2. Доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

5.1.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5.1.4. Прочих поступлений.

5.2. Товарищество обеспечивает сбор платежей от своих членов и своевременную плату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества.

5.3. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставляемые им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

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

5.5. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

6.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

6.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 уставом товарищества.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами товарищества являются собственники жилых и нежилых помещений, написавшие заявление о вступлении в члены товарищества.

7.2. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.3. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

7.4. Член товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения и пользования и, в установленных Жилищным кодексом пределах, распоряжения этим имуществом.

7.5. Собственники жилых и/или нежилых помещений, члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

7.6. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на помещение в данном многоквартирном доме.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. 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 от их имени и за их счет;

8.1.2. 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;

8.1.3. 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;

8.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

8.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

8.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

8.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

8.2.3. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

8.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также 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 законодательством, обязательства по договору;

9.1.4. Обеспечивать 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;

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

9.1.7. 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;

9.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

10.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества;

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

10.1.4. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

10.1.5. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

10.1.6. Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования Устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;

11.1.2. Передать Товариществу функции по управлению долей в праве общей собственности на общее имущество в домовладении, в частности:

11.1.2.1. Предоставление полномочий по предоставлению Домовладельца во всех интересах, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не нарушающих имущественные интересы Домовладельца;

11.1.2.2. Принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта Домовладения;

11.1.2.3. Ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов;

11.1.3. Принимать участие в расходах и проводить уплату затрат, связанных с управлением, содержанием, эксплуатацией, реконструкцией и капитальным ремонтом

недвижимого имущества жилого дома, пропорционально площади занимаемого жилого помещения;

11.1.4. Извещать товарищество о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях или работающих в нежилых помещениях для расчета платежей за коммунальные услуги;

11.1.5. Соблюдать правила общежития;

11.1.6. Не производить перепланировку и переоборудование жилых и нежилых помещений без получения соответствующего разрешения уполномоченных государственных и муниципальных органов;

11.1.7. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

11.1.8. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов товарищества;

11.1.9. Оплата услуг производится по счетам-квитанциям или платежным поручениям. В случае не внесения платежей в срок до 25 числа следующим за отчетным месяцем, начисляется пеня в размере 0,1 % в день с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки;

11.1.10. Содержать находящиеся в его собственности жилое и/или нежилое помещения в надлежащем состоянии, осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

11.1.11. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

11.1.12. Не распоряжаться жилым помещением без предоставления другой стороне (покупателю, арендатору) сведений о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества, о залоге помещений, о страховании общего имущества в кондоминиуме, о действующем бюджете и финансовом отчете товарищества, о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведений о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

В дополнение к этим сведениям представляется копия настоящего Устава товарищества, определяющего права и обязанности будущего домовладельца.

11.1.13. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

11.1.14. Допускать в принадлежащие на правах собственности помещения должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, а также членов правления в необходимых случаях;

11.1.15. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;

11.1.16. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества;

11.1.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными, иными правовыми актами и Уставом товарищества собственников жилья.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления товарищества являются: Общее собрание членов товарищества; Правление товарищества во главе с Председателем.

12.2. Высшим органом управления товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется Правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

13.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

13.2.1. Внесение изменений в устав товарищества;

13.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

13.2.3. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

13.2.5. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

13.2.6. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом, иными федеральными законами или Уставом.

13.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

13.4. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья 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.

13.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

13.6. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

13.7. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

14.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года. Количество членов Правления товарищества должно быть не менее 5.

14.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

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

14.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем не реже 1 раза в три месяца.

14.6. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

14.7. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

14.7.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

14.7.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

14.7.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их членам товарищества для ознакомления;

14.7.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

14.7.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

14.7.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

14.7.7. Ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

14.7.8. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

14.7.9. Выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

15.1. Председатель избирается сроком на два года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель избирается на первом заседании правления товарищества, из числа членов правления, путем простого голосования на срок, установленный Уставом товарищества.

15.3. Председатель товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.4. Председатель товарищества несет ответственность за финансовое состояние товарищества в соответствии с действующим законодательством.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

16.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием сроком на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия состоит из двух человек, которые из своего состава избирают председателя.

16.3. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

16.4. Без заключения ревизионной комиссии общее собрание членов товарищества не вправе утверждать годовой отчет.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Прекращение деятельности товарищества происходит путем его реорганизации (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования или ликвидации).

17.2. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.3. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

17.4. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

17.5. Обеспечение учета и сохранности документов по личному составу, а так же своевременной передачи их на государственное хранение в установленном порядке при реорганизации или ликвидации Товарищества, осуществляется в соответствии с требованиями действующей

новост

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на
листах

Григорьев
(подпись)

Заместитель начальника инспекции

Н. Н. Кузнецов



Межрайонная ИС
России №11 г.
Вологодской обл.
Выдано Свидетельство
о государственной
регистрации
10 03 20 09 г.

ОБЛАСТЬ
Должность *Григорьев*
Подпись *Григорьев*
М.П.
Экземпляр документа
хранится в
регистрационном отделе
ГРН 217/00058985
от 30.03.2017

