

УТВЕРЖДЕН: общим собранием
учредителей Товарищества собственников
жилья
«Уют»

Протокол № _ от « ____ » _____ 2013 года

УСТАВ Товарищества собственников жилья «УЮТ»

Город Киров, областной 2013 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Уют», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, иных законодательных и нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование: Товарищество собственников жилья «Уют», краткое: ТСЖ «Уют».

1.3. Юридический адрес: 610000, г. Киров, ул.Мельникова, д.20а

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Киров, ул.Мельникова д.20а и д.20/1, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

2. Средства и имущество Товарищества

2.1. В собственности Товарищества может находиться движимое, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома.

2.2. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

2.3. 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 общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий,
- прочих поступлений.

2.4. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

2.5. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества.

3. Предмет, цель создания и виды деятельности Товарищества

3.1. Предметом, целью создания и деятельности товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Товарищество может заниматься следующими видами деятельности:

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

3.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества.

4. Членство в Товариществе

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании его волеизъявления.

4.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

4.4. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями,
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества,
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов,
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу,
- получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах,
- 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,
- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду с обязательным предоставлением председателю правления Товарищества информации об арендаторах (нанимателях) и их количестве,
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

4.5. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления Товарищества,
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории,
- 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,
- содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет,
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами,
- использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества,
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

5. Права и обязанности Товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

5.4. Товарищество 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.

5.5. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов Товарищества собственников жилья.

5.6. Товарищество не несет ответственности за несоблюдение собственниками помещений Правил пожарной безопасности.

6. Органы управления и контроля Товарищества

6.1. Органами управления товарищества являются: общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества, председатель правления.

6.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

6.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

7. Общее собрание членов Товарищества

7.1. Общее собрание членов Товарищества созывается один раз в год. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

7.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества, дополнений и принятие устава в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание и прекращение полномочий членов Правления, и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годовой сметы деятельности Товарищества и отчета о выполнении такой сметы;
- 9) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, отчета о выполнении такого плана;
- 10) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества и заключений ревизионной комиссии;
- 11) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 12) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 13) определение размера вознаграждения председателя Правления, членов Правления Товарищества;
- 14) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

7.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

7.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается на стендах внутри подъездов, может быть размещено на официальном сайте Товарищества (при наличии такого сайта).

По инициативе Правления либо Председателя Товарищества уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может быть опубликовано в любом средстве массовой информации по выбору Председателя Товарищества. Опубликование уведомления в средстве массовой информации является правом, а не обязанностью Председателя Товарищества.

Уведомление размещается и (или) публикуется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

7.5. 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 собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7.6. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с п.п. 2, 6, 7 п. 7.2. настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

7.7. 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.

7.8. Возможно голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

7.9. Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

8. Правление Товарищества

8.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества 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.

8.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года и состоит из трех человек.

8.3. Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Товарищества.

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

8.5. Заседание правления Товарищества созывается председателем по мере необходимости.

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

8.7. В обязанности правления Товарищества входят:

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

9. Председатель правления Товарищества собственников жилья

9.1. Председатель правления Товарищества избирается на два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.2. Председатель правления 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.

10. Ревизионная комиссия (ревизор)

10.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

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

10.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

11. Совершение сделок Товариществом

11.1 В процессе обычной хозяйственной деятельности сделки, связанные с приобретением имущества, оказанием услуг и необходимые для обеспечения эксплуатации общего имущества Товарищества, стоимость которых составляет до 10000-00 (Десяти тысяч) рублей, совершаются от имени Товарищества Председателем правления Товарищества.

Сделки, связанные с приобретением имущества, оказанием услуг и необходимые для обеспечения эксплуатации общего имущества Товарищества, стоимость которых составляет от 10001 (Десяти тысяч одного) рубля до 100000-00 (Ста тысяч) рублей, совершаются от имени Товарищества Председателем правления Товарищества на основании решения «Правления, принятого простым большинством голосов.

11.2. Решение об одобрении сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Товариществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 100000-00 (Сто тысяч) рублей и более, принимается Общим собранием в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

11.3. Порядок одобрения сделок, приведенный в пункте 11.2 настоящего Устава, распространяется также на договоры аренды недвижимого имущества, в которых Товарищество выступает в качестве арендодателя или арендатора.

11.4. Порядок одобрения сделок, приведенный в пункте 11.2. настоящего Устава, распространяется также на следующие сделки:

- договоры займа, кредитные договоры, договоры финансовой аренды (договоры лизинга), договоры поручительства, договоры о залоге, договоры, предусматривающие возможность отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества;
- договоры, предусматривающие поставку Товариществу товаров, выполнение для Товарищества работ, оказание Товариществу услуг, передачу Товариществу имущественных прав в срок более девяноста дней с момента предварительной оплаты таких товаров, работ, услуг, имущественных прав;
- договоры о переводе на Товарищество долга, договоры об уступке Товариществу прав требования;
- действия, направленные на прощение долга Товарищества;
- сделки, в совершении которых имеется заинтересованность;
- предварительные договоры, по которым Товарищество обязуется в будущем заключить договоры, перечисленные в настоящем пункте.

11.5. В решении об одобрении сделки должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной (сторонами), выгодоприобретателем (выгодоприобретателями), цена, предмет сделки и иные ее существенные условия.

11.6. Сделка, совершенная с нарушением требований настоящего раздела, может быть признана недействительной по иску Товарищества или члена Товарищества.

12. Реорганизация и ликвидация Товарищества

12.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

12.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищностроительный кооператив.

12.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.