

УТВЕРЖДЕН
на общем собрании собственников помещений
многоквартирного дома №49 по
ул.Калинина с.Мошенское
Новгородской области

Протокол №1
от «20» марта 2014 года

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Уют»

с. Мошенское
2014 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Уют», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается и действует в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и настоящим Уставом.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: с.Мошенское д.49 и не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет обособленное имущество, расчетный и иные счета в банке, печать, бланки, угловой и другие штампы с собственным наименованием и иные необходимые реквизиты юридического лица.

1.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.5. Товарищество может от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

1.6. Полное наименование Товарищества - Товарищество собственников жилья «Уют». Сокращенное наименование Товарищества – ТСЖ «Уют».

1.7. Товарищество действует в соответствии с настоящим Уставом и полномочиями, переданными ему собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

1.8. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Новгородская область, Мошенской район, с.Мошенское, ул.Калинина д.49

1.9. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. Цели и задачи Товарищества

2.1. Целью создания и деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Задачами Товарищества являются:

2.2.1. осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в многоквартирном доме;

2.2.2. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

2.2.3. обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

3. Членство в Товариществе

3.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. Лица, приобретающие помещения в доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

3.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества, с момента прекращения права собственности члена Товарищества

на помещение в многоквартирном доме, в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица.

3.3. Наследники умершего члена Товарищества могут вступать в члены Товарищества с момента возникновения у них прав собственности на помещения в многоквартирном доме.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1. заключать в соответствии с законодательством договоры 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;

4.1.2. 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 настоящим Уставом цели;

4.1.3. 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;

4.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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

4.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

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

4.1.8. устанавливать правила внутреннего распорядка Товарищества.

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

4.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

4.2.3. 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;

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

4.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.3. Права Товарищества по обеспечению исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей:

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.4. Товарищество обязано:

4.4.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

4.4.2. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

4.4.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4.4.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4.4.5. 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;

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

4.4.7. 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;

4.4.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5. Права и обязанности членов Товарищества

5.1. Член Товарищества имеет право:

5.1.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

5.1.2. участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

5.1.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

5.1.4. получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

5.1.5. передавать нанимателю либо арендатору помещения право голоса, а также правомочия, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в настоящий Устав;

5.1.6. добровольно выйти из членов Товарищества.

5.2. Член Товарищества обязан:

5.2.1. выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;

5.2.2. соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

5.2.3. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества пропорционально его доле участия, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;

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

5.2.5. предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества собственников многоквартирного дома;

5.2.6. обеспечить доступ к частям помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общего имущества или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу;

5.2.7. выполнять положения правил внутреннего распорядка Товарищества.

6. Средства и имущество Товарищества

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

6.2.2. доходов от хозяйственной (экономической) деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

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

6.2.4. прочих поступлений.

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

6.4. Взносом члена Товарищества могут быть денежные средства, а также иное имущество. Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов Товарищества на день внесения имущества.

6.5. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

6.6. Обязательные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца и используются на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт общего имущества. Доля члена в обязательных платежах равна его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.7. Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу длительного неиспользования помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общего имущества.

6.8. В случае невнесения членом Товарищества обязательных платежей в сроки, установленные решением общего собрания членов Товарищества, член Товарищества обязан уплатить пени в размерах, установленных действующим законодательством. В случае отказа от внесения обязательных платежей членом Товарищества на него оформляются материалы в суд для принудительного взыскания платежей в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Член Товарищества должен внести все обязательные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности помещение другому лицу.

6.10. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

6.11. Ежегодно после определения размеров доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества и подведение итогов финансового года правление Товарищества составляет смету доходов и расходов Товарищества на предстоящий финансовый год и определяет обязательные платежи каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

6.12. Смета и размеры обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме на предстоящий финансовый год выносятся правлением на утверждение общим собранием членов Товарищества.

6.13. Товарищество обязано вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:

6.13.1. учет всех доходов и расходов;

6.13.2. лицевой счет на каждое помещение с указанием сведений о собственнике (фамилия, имя, отчество - для физических лиц; полного официального наименования и местонахождения - для юридических лиц; доли участия каждого собственника помещений;

6.13.3. учет фактической стоимости содержания и ремонта общего имущества;

6.13.4. текущий баланс Товарищества;

6.13.5. учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

7. Экономическая деятельность Товарищества

7.1. Товарищество может заниматься следующими видами экономической деятельности:

7.1.1. управление эксплуатацией жилого фонда;

7.1.2. иные виды хозяйственной деятельности предусмотренные уставом товарищества.

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

8. Органы управления Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов и правление Товарищества.

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

8.3. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

8.3.1. внесение изменений в настоящий Устав;

8.3.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

8.3.3. избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;

8.3.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

8.3.5. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

8.3.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.3.7. определение направлений использования дохода от экономической деятельности Товарищества;

8.3.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

8.3.9. рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

8.3.10. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

8.3.11. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

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

8.3.13. принятие решений о реконструкции, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

8.3.14. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

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

8.5. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а так же по требованию ревизионной комиссии.

8.6. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

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

8.7. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества.

8.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 8.3.2, 8.3.6, 8.3.7, 8.3.12 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.

8.9. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия указанное общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

8.10. Член Товарищества обладает на общем собрании членов товарищества количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.11. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято посредством опроса в письменной форме или голосованием по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

8.12. Решение указанного общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании.

8.13. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть занесены в протокол общего собрания членов Товарищества. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председательствующим и секретарем общего собрания членов Товарищества и подлежит хранению в течение всего периода действия Товарищества.

8.14. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

8.15. На заседаниях правления Товарищества решение принимается, если за него проголосовало большинство членов правления.

8.16. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на два года. Любой член правления Товарищества может быть исключен из состава правления Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества.

8.17. Заседания правления должны проводиться не реже одного раза в месяц.

8.18. В обязанности правления Товарищества входят:

8.18.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;

8.18.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

8.18.3. составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

8.18.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

8.18.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

8.18.6. заключение договоров от имени Товарищества на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

8.18.7. ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

8.18.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

8.18.9. выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

8.20. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления и его заместителя сроком не более чем на два года. Председатель правления Товарищества может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества.

8.21. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения правлением 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.

Заместитель Председателя правления Товарищества выполняет поручения председателя правления Товарищества.

8.22. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

8.23. Председатель правления Товарищества имеет право от имени членов товарищества собственников жилья на обращение в суд.

8.24. В отсутствие председателя правления его функции осуществляет заместитель председателя правления или один из членов правления Товарищества.

9. Ревизионная комиссия Товариществ

9.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание членов Товарищества избирает ревизионную комиссию Товарищества сроком не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

9.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

9.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

9.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

9.3.2. представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий финансовый год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

9.3.3. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

9.4. Ревизионная комиссия от имени членов Товарищества имеет право на обращение в суд.

10. Реорганизация и ликвидация Товарищества

10.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

10.3. 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.

10.4. Документы Товарищества после его ликвидации передаются на хранение в государственный городской архив.

10.5. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, если иное не установлено Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и иными федеральными законами, направляется в соответствии с настоящим Уставом на цели, в интересах которых оно было создано, и (или) на благотворительные цели. В случае, если использование имущества ликвидируемого Товарищества в соответствии с настоящим Уставом не представляется возможным, оно обращается в доход государства.

11. Порядок внесения изменений в Устав

11.1. Изменения в настоящий Устав вносятся по решению общего собрания членов Товарищества.

В данном документе прошито и пронумеровано
5 (пять) листов
Председатель правления Товарищества
собственников жилья «Уют»
Н.В. Жегалова
«21» марта 2014 г.