

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания членов ТСЖ «Южный, 47»
от «28» февраля 2009 года
и общим собранием собственников помещений
в многоквартирных домах по адресу:
г. Красногорск, бульвар Южный, д.4 и д.6
от 20.05.2010 г.

КОПИЯ ВЕРНА
ИФНС России по г. Красногорску М.О.
ОГРН: 5045004657563
ГРН: 5045004657563
Прошито, пронумеровано, скреплено печатью
на 1 листах № 1004 2010 года
Оригинал документа хранится в регистрирующем
органе ИФНС России по г. Красногорску М.О.
Валентина Владимировна Карасик
М.П.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«ЮЖНЫЙ, 47»

г. Красногорск Московской области
2010 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество Собственников Жилья «Южный, 47», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями «Закона о Товариществах собственников жилья», Гражданского Кодекса Российской Федерации, других нормативных актов.

1.2. В качестве юридического лица Товарищество зарегистрировано ИФНС РФ по городу Красногорск Московской области, Свидетельство о регистрации от 31.05.2004, ОГРН 1045004457563. Настоящая редакция устава Товарищества принята в целях приведения его в соответствие с нормами Жилищного Кодекса РФ.

1.3. Товарищество создано в целях управления комплексом недвижимого имущества многоквартирных домов, расположенных по адресам:

- Московская область, г.Красногорск, улица Королева дом 9
- Московская область г.Красногорск, бульвар Южный дом 4
- Московская область г.Красногорск, бульвар Южный дом 6

а также обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом многоквартирного дома.

1.4. Полное официальное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество Собственников Жилья «Южный, 47». Сокращенное наименование: ТСЖ «Южный, 47».

1.5. Место нахождения Товарищества: Московской область, г.Красногорск, улица Королева, дом 9.

2. Виды деятельности Товарищества

2.1. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- управление комплексом недвижимого имущества
- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
- обеспечение коммунальными услугами собственников помещений многоквартирного дома
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества дома
- контроль соблюдения собственниками помещений правил пользования общим имуществом дома
- строительство и обустройство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом комплексе
- защита прав и интересов членов Товарищества
- организация охраны дома и придомовой территории
- содержание и благоустройство придомовой территории
- сдача в аренду или в наем частей недвижимого имущества, входящего в состав жилого комплекса
- представление интересов собственников в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества

- решение вопросов регистрационного учета граждан по месту жительства и по месту пребывания в доме в порядке, установленном действующим законодательством
- консультирование собственников помещений по вопросам деятельности Товарищества
- ведение списка собственников помещений дома, а также списка членов Товарищества
- организация и проведение общих собраний членов Товарищества.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, иными законодательными актами и настоящим уставом.

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

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

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

4. Права Товарищества

4.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договора управления многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договора об оказании коммунальных услуг;

2) заключать с юридическими и физическими лицами договора, контракты и соглашения в соответствии с целями своей деятельности;

3) 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;

4) 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;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

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

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.3. 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.

4.4. 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.

5. Обязанности Товарищества

5.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего устава;

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

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

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;

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

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;

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

6. Имущество Товарищества

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами жилого комплекса.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. Обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества и собственников жилья.

6.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнения обязанностей Товарищества.

6.2.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в жилом комплексе, проведения текущего и капитального ремонта, и иных субсидий.

6.2.4. Прочих поступлений.

6.3. Товарищество вправе образовывать специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

6.4. Уменьшение размера общего имущества в жилом комплексе возможно только по решению общего собрания членов Товарищества.

7. Содержание общего имущества.

7.1. Члены Товарищества и собственники жилья, не являющиеся членами Товарищества, обязаны нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом комплексе соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания членов Товарищества.

7.2. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за жилое помещение коммунальные услуги.

7.3. Доля обязательных расходов на содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

7.4. Порядок оплаты содержания и ремонта общего имущества, коммунальных услуг и иных обязательных платежей определяется решением Правления Товарищества.

7.5. С лица, несвоевременно и/или неполностью внесшего плату за жилое помещение, коммунальные услуги и иные обязательные платежи (должника), Товарищество имеет право взыскать пени в размере и порядке, предусмотренным решением Правления Товарищества.

8. Хозяйственная деятельность Товарищества.

8.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

8.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

8.3. 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 настоящим уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и настоящим уставом.

9. Членство в Товариществе.

9.1. Членами Товарищества являются собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принятые в члены Товарищества в порядке, установленном настоящим Уставом.

9.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения с момента подачи письменного заявления о вступлении в члены Товарищества.

9.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества, либо прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в доме, а также по иным основаниям, установленным законом.

9.4. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

9.5. 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.

10. Права членов Товарищества.

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества лично, либо через своего представителя. Представитель члена Товарищества действует на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями закона, либо удостоверенной нотариально.

10.1.3. Быть избранным в органы управления и ревизионные органы Товарищества. Заявление о выдвижении своей кандидатуры в органы управления и ревизионные органы, подается членом Товарищества в правление в письменном виде, в срок не позднее 7 дней с момента объявления правлением о созыве общего собрания членов Товарищества. Правление не вправе отказать члену Товарищества во включении его кандидатуры в бюллетень для голосования.

10.1.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, а также замечания и жалобы на деятельность органов Товарищества.

10.1.5. Получать информацию о деятельности Товарищества, в том числе о его финансовом состоянии в порядке, определенном Правлением Товарищества.

10.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные законами, иными правовыми актами, уставом Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества.

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования настоящего устава, а также решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

11.1.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать Товариществу обязательные платежи и взносы в размере, установленном правовыми актами и общим собранием членов Товарищества.

11.1.3. Нести иные обязанности, предусмотренные законами, иными правовыми актами, уставом Товарищества.

12. Органы управления Товарищества.

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- ✓ Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления
- ✓ Правление Товарищества – коллегиальный исполнительный орган управления
- ✓ Председатель правления Товарищества – единоличный исполнительный орган управления.

12.2. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов Товарищества.

13.1 Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества. Общее собрание может быть созвано по инициативе иных лиц в случаях, установленных законом.

13.2. Созыв собрания производится в порядке, установленном законом.

13.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества производится путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах, размещенных в каждом подъезде жилых домов не позднее, чем за 10 календарных дней до начала собрания.

13.4. При наличии в управлении Товарищества нескольких многоквартирных домов, а так же наличия жилых и нежилых помещений правлением Товарищества может быть проведено собрание по группам членов Товарищества, либо по отдельности в каждом доме, в зависимости от решаемых вопросов.

13.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Решением общего собрания может быть установлено, что каждый член Товарищества обладает одним голосом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных законом и настоящим уставом.

13.5. Общее собрание открывает и ведет председатель правления или его заместитель.

13.6. Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав Товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

13.7.3. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13.7.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

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

13.7.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

13.7.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.7.8. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана.

13.7.9. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

13.7.10. 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.

13.7.11. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества.

13.7.12. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

13.7.13. Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества по представлению Правления.

13.7.14. Другие вопросы, предусмотренные настоящим уставом, Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

13.8. По вопросам, указанным в п. п. 13.7.2; 13.7.6; 13.7.7; 13.7.12, решения принимаются 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов членов Товарищества и их представителей, присутствовавших на собрании.

13.9. Решение собрания членов Товарищества может быть также принято путем опроса в письменной форме (заочного голосования). Решение собрания, принятое путем заочного голосования, считается действительным, если в голосовании приняли участие члены, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Заочное голосование проводится с использованием опросных листов (бюллетеней) для голосования, которые должны быть сданы в Правление до даты окончания голосования, которая указывается в объявлении о проведении общего собрания в форме заочного голосования. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более 50% голосов членов Товарищества, принявших участие в заочном голосовании.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам

деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок два года. Количественный состав правления определяется общим собранием членов Товарищества.

14.3. Правление избирает из своего состава председателя Правления.

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

14.5. В обязанности правления 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) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 7) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества, а также общего собрания собственников многоквартирного дома;
- 8) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

14.6. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих членов правления, и оформляются протоколом.

15. Председатель Правления Товарищества.

15.1. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Председатель может быть в любое время переизбран или освобожден от должности по решению Правления.

15.2. Председатель действует без доверенности от имени и по поручению членов 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.

16. Ревизионная комиссия (Ревизор)

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на общем собрании сроком на 2 (два) года. В случае избрания только одной кандидатуры в состав ревизионной комиссии, избранное лицо осуществляет функции ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия (Ревизор):

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся в порядке, установленном действующим законодательством.

17.2. 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.

Прозито пронумеровано
11 (одинадцать) листов.

