


УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
Протокол №2
от «06» июня 2006 г.

Председатель


УСТАВ
Товарищества собственников
ЖИЛЬЯ
«Усова, 25-в»

г.Томск 2006 г.



1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Усова,25-в», далее - «Товарищество», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в соответствии Жилищным кодексом РФ.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Усова,25-в».
Сокращенное наименование: ТСЖ «Усова,25-в»

1.3. Местонахождение Товарищества: 634041, г. Томск, ул. Усова, д. 25, корп. «в», кв. 28.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли, Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества.

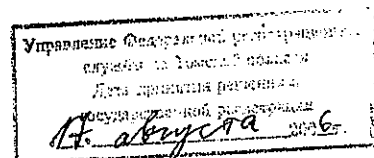
1.5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.6 Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, быть истцом и ответчиком в суде.

1.7. Имущество Товарищества состоит из движимого имущества, а также недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления также и этими договорами.



2. Цели и предмет деятельности

2.1. Товарищество создается в целях управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества;
- обеспечение домовладельцев коммунальными и прочими услугами;
- защита и представление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством для некоммерческих организаций;

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

3.1.1. 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;

3.1.2. 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;

3.1.3. 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;

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

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

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

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

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

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

3.2.3. 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;

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

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

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Товарищество собственников жилья обязано:

3.5.1. Обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

3.5.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3.5.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

3.5.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.5.5. 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;

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

3.5.7. 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;

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

4. Средства и имущество товарищества собственников жилья.

Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

4.1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

4.2. Средства товарищества собственников жилья 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.

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

4.4. Члены Товарищества несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально своей доле в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5. Товарищество обеспечивает сбор платежей с его членов и своевременную оплату на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений.

4.6. Собственники жилых и нежилых помещений оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение и иные предоставляемые им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

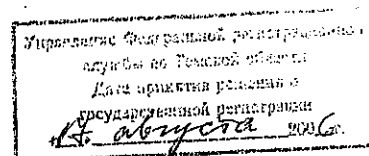
4.7. Периодически, по мере необходимости покрытия расходов Товарищества Правление может произвести специальные дополнительные начисления, сборы для уплаты собственниками жилых и нежилых помещений. Если сумма таких сборов превышает десять процентов бюджета Товарищества на текущий финансовый год, такие специальные сборы утверждаются общим собранием Товарищества.

4.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности каждого собственника жилого и нежилого помещения в отношении расходов и специальных сборов и определяет процедуру их взимания.

4.9. Все собственники жилых и нежилых помещений обязаны делать платежи и взносы в следующем порядке:

- доля общих расходов должна выплачиваться не позднее 14 числа месяца, следующего за текущим, в виде ежемесячных платежей;
- специальные взносы должны выплачиваться вместе с платежом доли общих расходов;
- специальные расходы, которые включены в бюджет Товарищества, по решению общего собрания Товарищества оплачиваются в сроки и в порядке, установленным для сбора общих расходов.

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



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

4.12. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной 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.

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

5. Членство в Товариществе

5.1. Членство в Товариществе жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

5.2. Если в многоквартирном доме создано Товарищество, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

5.4. Членство в Товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица - собственника помещения, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в Товариществе. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества или смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение.

6. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке

И. А. Абрамова 6

- полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
 - самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться своей собственностью;
 - осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
 - сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;
 - производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе;
 - завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
 - осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

6.2. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории.
- вносить обязательные платежи и взносы, в соответствии с порядком, установленным общим собранием Товарищества;
- выполнять положения внутренних документов действующих в Товариществе;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в его собственности;
- своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном решением общего собрания членов;
- содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

17 августа

7. Органы управления Товарищества

7.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества

7.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание.

7.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

8. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

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

8.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

- 8.2.1. Внесение изменений в устав товарищества;
- 8.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 8.2.3. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 8.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 8.2.5. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 8.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 8.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8.2.8. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 8.2.9. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 8.2.10. 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;
- 8.2.11. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;

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

8.2.13. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

8.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо размещается в помещении данного дома доступном для всех собственников помещений в данном доме.

8.5. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

8.7. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного Кодекса РФ и уставом Товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

8.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, предусмотренным пунктами 8.2.2., 8.2.6., 8.2.7., 8.2.12 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 собственников жилья ведет председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

9. Правление товарищества собственников жилья

9.1. 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.

9.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества на два года.

9.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

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

9.5. Заседание Правления товарищества собственников жилья созывается председателем Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца. Уведомление о проведении заседания направляется каждому члену Правления не позднее чем за десять дней до даты проведения и размещается в помещении данного дома доступном для всех собственников помещений в данном доме.

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

9.7. Обязанности Правления Товарищества:

9.7.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава Товарищества;

9.7.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

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

9.7.4. Управление домом или заключение договоров на управление им;

9.7.5. Наем работников для обслуживания дома и увольнение их;

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

9.7.7. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

9.7.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

9.7.9. Выполнение иных вытекающих из настоящего устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

9.8. Председатель Правления товарищества собственников жилья 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.

9.9. Председатель Правления Товарищества 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) Товарищества

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

10.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

10.3.2. 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;

10.3.3. Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

11. Реорганизация и ликвидация Товарищества, внесение изменений в Устав Товарищества

11.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

11.3. 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.

11.4. Внесение изменений в Устав Товарищества осуществляется по решению общего собрания, принятому большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Дата принятия решения о
государственной регистрации
15 августа 2006 г.
Дата внесения записи в Единый
государственный реестр
15 августа 2006 г.
Основной государственный
регистрационный номер
1067000003234

Заместитель
руководителя
Управления
Федеральной
национальной
полиции
Толчки
В. В. Маринин

