

«Утвержден»
Общим собранием собственников
помещений (учредителей)
от "17" декабря 2007 г.
Председатель Правления ТСЖ
Инютина Татьяна Сергеевна.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Дзержинского 36»

Томск - 2007г.

Глава 1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья "Дзержинского 36", (далее - Товарищество), создано решением общего собрания собственников помещений (учредителей) в многоквартирном доме №36, расположенном по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Дзержинского.
- 1.2. Организационно-правовая форма Товарищества: товарищество собственников жилья.
- 1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья "Дзержинского 36".
Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ "Дзержинского 36".
- 1.4. Место нахождения Товарищества: 634041 (почтовый индекс), Томская область, г. Томск, Дзержинского, д.36, кв.9.
- 1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей основной целью получение прибыли, которая вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим полным наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
- 1.7. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.
- 1.8. Число членов Товарищества должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.
- 1.9. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.
- 1.10. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим уставом и законодательством Российской Федерации.
- 1.11. На момент создания Товарищество филиалов и представительств не имеет.

Глава 2. Предмет, цели и виды деятельности Товарищества

3

2.1. Предметом деятельности Товарищества является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в данном доме.

2.2. Целью деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме №36, расположенном по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Дзержинского, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в указанном многоквартирном доме.

2.3. Для достижения целей предусмотренных в п. 2.2 настоящего Устава, Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- согласование порядка реализации собственниками помещений в многоквартирном доме прав по владению, пользованию и в установленном законодательством пределах распоряжению общим имуществом многоквартирного дома;
- сохранение и приращение недвижимости в общем имуществе многоквартирного дома;
- распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение коммунальными услугами собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования помещениями в многоквартирном доме, местами общего пользования и придомовой территорией;
- 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);
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на собственные нужды в соответствии с Уставом кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества под

гарантии государственных и муниципальных органов;
 осуществление хозяйственной деятельности, в пределах,
 предусмотренных настоящим Уставом;

- представление общих интересов собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами, защиты прав интересов собственников жилых и нежилых помещений.

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

2.5. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности товарищества. Отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законодательством Российской Федерации.

2.6. 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 уставом.

Глава 3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество имеет право:

- 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;
- 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 Товарищества цели;
- 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) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 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 собственников 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.

Глава 4. Средства и имущество Товарищества

- 4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома.
- 4.2. Средства Товарищества состоят из:
 - 1) обязательных платежей, взносов членов товарищества;
 - 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
 - 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - 4) прочих поступлений.
- 4.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
- 4.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

Глава 5. Членство в Товариществе

- 5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании письменного заявления о вступлении в товарищество.
- 5.2. Лица, приобретающие помещения в доме, в отношении которого осуществляется управление, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 5.3. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи письменного заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Глава 6. Права и обязанности членов Товарищества

- 6.1. Член Товарищества имеет право:
- самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться своей собственностью;
 - участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
 - вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
 - знакомиться с информацией и документами, касающимися деятельности Товарищества;
 - получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
 - производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов и сборов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Член Товарищества обязан:
- выполнять требования устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления;
 - соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
 - своевременно производить оплату коммунальных услуг;
 - использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по

пользованию данными объектами;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и (или) Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
 - обеспечить доступ к помещениям в случае необходимости поддерживать их надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
 - устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников жилых помещений, либо общему имуществу членов Товарищества, собственникам жилых помещений лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающие его помещения на каком либо праве;
 - выполнять положения внутренних правил Товарищества;
 - использовать помещение по его назначению;
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Глава 7. Органы управления Товариществом

7.1. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов товарищества, Правление товарищества.

Глава 8. Общее собрание членов Товарищества

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

8.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание 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 годового плана о финансовой деятельности Товарищества и учета о выполнении такого плана;
 - 9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 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;
 - 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
 - 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 13) другие вопросы, предусмотренные законодательством Российской Федерации;
- 8.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

Глава 9. Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества

- 9.1. 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). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.
- 9.2. 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.
- 9.3. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.
- 9.4. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12 пункта 8.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем 2/3 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.

9.5. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

Глава 10. Правление Товарищества

10.1. 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.

10.2. Правление Товарищества избирается из числа членов товарищества Общим собранием членов товарищества сроком на 2 года.

10.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Правления товарищества.

10.4. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов товарищества.

10.5. Заседание Правления Товарищества созывается председателем не реже 1 раза в квартал.

10.6. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение принимается большинством голосов, присутствующих на заседании правления.

10.7. Все решения, принимаемые на Общем собрании членов товарищества и Правлении Товарищества, оформляются в письменной форме в виде протоколов. Протоколы решений Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества подписываются председателем и секретарем собраний. Указанные протоколы ведутся сквозной нумерацией, прошнуровываются, печатаются и хранятся в Товариществе собственников жилья бессрочно.

Глава 11. Обязанности Правления товарищества

11.1. 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) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

Глава 12. Председатель правления Товарищества

12.1. Председатель правления Товарищества избирается сроком 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.

12.2. 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.

Глава 13. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов товарищества сроком на 2 года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

13.2. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

13.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 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.

Глава 14. Реорганизация Товарищества

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

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

Глава 15. Ликвидация товарищества собственников жилья

15.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

15.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

15.3. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, направляется на цели, в интересах которых оно было создано, или на благотворительные цели.

Глава 16. Внесение изменений и дополнений в устав

16.1. Решение о внесении изменений и дополнений в устав Товарищества принимается на Общем собрании членов товарищества, в порядке, предусмотренном настоящим уставом.

16.2. Изменения и дополнения в настоящий устав вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12 (свешарчат) местов
Винютина Р.С.

В.С.

14 01 8
100704000169

