

Утверждено решением общего собрания
членов Товарищества собственников
жилья «__»
Протокол №__ от __ 2019г.

УСТАВ

товарищества собственников жилья

«__»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «__», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом "О некоммерческих организациях", других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Организационно-правовая форма – Товарищество собственников недвижимости.

1.3. Полное и краткое официальное наименование товарищества:

- Товарищество собственников жилья «__»,
- ТСЖ «__».

Место нахождения товарищества: Россия, Тверская область, г.Удомля.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г.Удомля Тверской области, __, д. __.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов 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 пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

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

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

2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации жилого дома, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- содержание, управление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- чистка и уборка жилых и нежилых помещений, оборудования и транспортных средств;
- сбор и удаление твердых коммунальных отходов, строительного мусора,
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- производство общестроительных работ по ремонту помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений оборудования;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- ведение регистрационного учета по месту жительства и пребывания;
- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- ведение реестра собственников помещений.

Товарищество может осуществлять 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 РФ.

2.2. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признаются приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договоры управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры о приобретении коммунальных ресурсов 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, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме

(в том числе, не являющегося членом Товарищества) в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) организовывать и проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома, выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в многоквартирном доме;

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

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

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество также 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) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

5) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управление или в собственности.

3.3. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами 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 Федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

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

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

4) 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;

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

6) 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;

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

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА, ВЗНОСЫ

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

4.2. Член Товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества, и своевременно информировать Правление товарищества об их изменении.

4.3. Реестр членов Товарищества и собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из Товарищества и/или с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

4.5. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества и/или решением общего собрания членов Товарищества.

4.6. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи в целях осуществления Товариществом своей деятельности.

4.7. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники) входят в состав Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей и иных 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, не запрещенных законодательством РФ.

5.3. На основании решения общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги, размещать на депозитных вкладах либо использовать иным способом по решению правления Товарищества.

5.4. Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества, на основании решений общего собрания Товарищества, а также на основании решений Правления.

5.5. Доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды. Доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления товарищества могут быть направлены на цели деятельности Товарищества.

5.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также в целях оплаты коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов определяется Правлением товарищества.

5.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание, управление и ремонт общего имущества многоквартирного дома наравне с членами Товарищества: в том же объеме и порядке, что и члены Товарищества.

5.8. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

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

6.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

6.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

6.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

6.1.5. Получать от Правления, Председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Присутствовать на заседаниях Правления товарищества.

6.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

6.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены товарищества.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Члены Товарищества обязаны:

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества многоквартирного дома, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества. Регулярные обязательные платежи, взносы и сборы производить не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным;
- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества, Правления товарищества, Председателя правления товарищества;
- нести ответственность за нарушение обязательств по внесению обязательных платежей и взносов;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома;
- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости выполнения работ по содержанию и ремонту объектов общей собственности, а также для предотвращения ущерба, который может быть причинен общему имуществу или здоровью граждан, проживающих в многоквартирном доме;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу многоквартирного дома им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- копию устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по внесению обязательных платежей и взносов;
- данные действующей сметы доходов и расходов Товарищества и финансового отчета за предшествующий период.

7.3. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями

достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

7.4. Член Товарищества не вправе единолично без решения общего собрания использовать общее имущество многоквартирного дома в коммерческих целях, а также ограничивать доступ другим собственникам к общему имуществу многоквартирного дома, находящемуся вне принадлежащего ему помещения.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

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

8.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов Правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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 содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

10) утверждение годового отчета о деятельности Правления товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия Правления товарищества, Председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13) принятие и изменение по представлению Председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

14) другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ или иными Федеральными законами к компетенции общего собрания.

8.3. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания помимо указанных в п. 8.2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

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

8.5. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества производится в порядке, определенном Жилищным кодексом РФ, или решением общего собрания членов Товарищества.

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 устанавливаются в соответствии со ст.45 Жилищного кодекса и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

8.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7 статьи 8.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

8.10. Количество голосов на общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих ему помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

8.11. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено путем заочного голосования (опросным путем) или посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Правление товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление товарищества.

9.2. 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.

9.3. Правление товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок 2 (два) года.

9.4. Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

9.5. Правление товарищества большинством голосов избирает из своего состава Председателя правления товарищества.

9.6. Председатель правления товарищества не реже одного раза в три месяца созывает заседания правления товарищества.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику, утверждаемому Правлением товарищества.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Член правления может извещаться о заседании Правления иным способом, определенным решением Правления товарищества.

Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

9.7. Заседание Правления товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления товарищества. Решение Правления товарищества оформляется протоколом, подписываемым Председателем правления и секретарем заседания.

9.8. В обязанности Правления товарищества входит:

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 период и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) ведение хозяйственной деятельности Товарищества;

6) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

7) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

8) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

9) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

10) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

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

9.10. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и 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 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 не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления товарищества. В качестве ревизора может быть приглашена аудиторская компания.

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

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

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

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

11.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома.

11.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.