

УТВЕРЖДЕН
общими собраниями собственников помещений
многоквартирных домов № 4 и № 6
по ул. Хабаровская г. Читы

Протоколы собраний
от 05 июля 2008 года

УСТАВ
товарищества собственников жилья
«Хабаровское»

Чита

2008 год

I. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Хабаровское», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», создается и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и другими нормативными актами РФ.

1.2. Полное наименование ТСЖ - Товарищество собственников жилья «Хабаровское». Сокращенное наименование товарищества – ТСЖ «Хабаровское».

1.3. Место нахождения ТСЖ: Российская Федерация, Забайкальский край, г. Чита.

1.4. Юридический адрес ТСЖ: Забайкальский край, г. Чита, ул. Хабаровская, д. № 6, кв. 31.

1.4. Почтовый адрес ТСЖ: 672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Хабаровская, д. № 6, кв. 31.

1.5. Участниками ТСЖ являются собственники жилых и нежилых помещений многоквартирных домов № 4 и № 6, расположенных по улице Хабаровской в городе Чите (в дальнейшем – Участник).

1.6. Устав, утвержденный Участником, является единственным учредительным документом ТСЖ.

2. Статус ТСЖ

2.1. ТСЖ является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, право открывать в установленном порядке расчетный и другие счета в банках на территории Российской Федерации, печать со своим наименованием, штамп, бланки и другую атрибутику.

2.2. ТСЖ является организованным с момента его государственной регистрации.

2.3. ТСЖ действует в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, другими действующими законодательными и нормативными актами РФ, Забайкальского края, нормативно-правовыми актами городского округа «Город Чита», а также настоящим Уставом и полномочиями, переданными ему собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ.

2.4. ТСЖ является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Чита, улица Хабаровская, дом № 4 и дом № 6 и не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

2.5. ТСЖ отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

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

2.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

3. Предмет, цели, виды и задачи деятельности ТСЖ

3.1. Предмет деятельности ТСЖ:

- совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах №4 и №6 по улице Хабаровской в городе Чите, обеспечение эксплуатации этого имущества, владения, пользования, а также эффективное совместное использование общего имущества собственников помещений в указанных многоквартирных домах.

3.2. Цели деятельности ТСЖ:

- обеспечение управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, обеспечение оказания коммунальных услуг;
- обеспечение сохранности жилищного фонда;
- формирование и накопление резервного фонда на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

- направление сэкономленных ресурсов на содержание общего имущества в многоквартирных домах;
- осуществление контроля над содержанием и эксплуатацией общего имущества в многоквартирных домах со стороны самих собственников помещений;
- качественное обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений;
- совместное владение, пользование и, в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом.

3.3. Виды деятельности ТСЖ:

- 70.32.1 (ОКВЭД) - управление эксплуатацией жилого фонда;
- 70.32.2 (ОКВЭД) - управление эксплуатацией нежилого фонда;
- 70.20.2 (ОКВЭД) - сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений.

3.4. Задачи ТСЖ:

- проведение единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по технической эксплуатации жилищного фонда;
- заключение договоров, с ресурсоснабжающими организациями, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение своевременного проведения текущего и капитального ремонтов жилищного фонда;
- снижение издержек по эксплуатации жилищного фонда при сохранении качества предоставляемых услуг или улучшение качества предоставляемых услуг при незначительном увеличении оплаты;
- обеспечение концентрации и рационального расходования средств, направляемых на техническую эксплуатацию жилищного фонда;
- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в многоквартирном доме;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилищным фондом и придомовой территорией;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых 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;
- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;

- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества.

4. Право собственности ТСЖ на жилые и / или нежилые / помещения и общее имущество в многоквартирных домах

4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на принадлежащие им помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы за плату в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов, которыми обладает член ТСЖ на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена ТСЖ пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.9. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество ТСЖ

Состав средств и имущества ТСЖ и наиболее общий порядок распоряжения ими определяет статья 151 ЖК РФ.

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

5.2. Средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной (экономической) деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонтов, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

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

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

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

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

5.7. В случае невнесения членом ТСЖ обязательных платежей в сроки, установленные решением общего собрания членов товарищества, член товарищества обязан уплатить пени в размерах, установленных действующим законодательством.

5.8. В случае отказа от внесения обязательных платежей членом ТСЖ на него оформляются материалы в суд для принудительного взыскания платежей в соответствии с действующим законодательством.

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

5.10. Первый финансовый год ТСЖ начинается от даты его регистрации и заканчивается 31 декабря текущего года. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

5.11. Ежегодно, после определения размеров доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества и подведения итогов финансового года, правление ТСЖ составляет смету доходов и расходов товарищества на предстоящий финансовый год и определяет обязательные платежи каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

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

5.13. ТСЖ обязано вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:

- учет всех доходов и расходов;
- лицевой счет на каждое помещение с указанием сведений о собственнике (фамилия, имя, отчество - для физических лиц; полного официального наименования и местонахождения - для юридических лиц; доли участия каждого собственника помещений в многоквартирном доме в обязательных платежах, включая дополнительные взносы);
- учет фактической стоимости содержания и ремонта общего имущества;
- текущий баланс товарищества;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

6. Хозяйственная деятельность ТСЖ

Исчерпывающий перечень видов хозяйственной деятельности, которыми вправе заниматься ТСЖ, и наиболее общий порядок распоряжения полученными от такой деятельности доходами установлен статьей 152 ЖК РФ.

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям ТСЖ, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей ТСЖ может осуществлять следующие виды деятельности:

- управление многоквартирными домами;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду общего имущества в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- производство общестроительных работ.

6.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам с ресурсоснабжающими организациями, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

6.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

7. Резервный накопительный фонд на капитальный ремонт общего имущества ТСЖ

Резервный накопительный фонд на капитальный ремонт (резервный фонд) – это специальная статья доходов ТСЖ.

Порядок формирования и расходования средств резервного фонда определяются Положением о резервном фонде.

Положение о резервном фонде утверждается общим собранием членов ТСЖ.

8. Права ТСЖ

Права товарищества установлены статьей 137 ЖК РФ.

8.1. Товарищество вправе:

- 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 собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством РФ и уставом товарищества;

- определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

- выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемых указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них;

- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели;

- страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственников жилья в управление;

- выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или / обслуживающую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству РФ.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме и с их согласия, ТСЖ вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

- 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;

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

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

8.3. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, ТСЖ может:

- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.4. Права товарищества по обеспечению исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей:

- 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;

- 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.

Обязанности товарищества

Обязанности товарищества установлены статьей 138 ЖК РФ.

9.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего устава.

9.2. Своевременно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями и контролировать их исполнения сторонами.

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

9.4. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.5. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.6. 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.

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

9.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.9. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.10. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между обслуживающими организациями и товариществом.

9.11. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

9.12. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Членство в ТСЖ

Основания и порядок возникновения и прекращения членства в ТСЖ установлены статьей 143 ЖК РФ.

10.1. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в товарищество. Лица, приобретающие помещение в доме ТСЖ, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

10.2. Членство в ТСЖ прекращается с момента:

- подачи заявления о выходе из членов товарищества;

- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме, в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица.

10.3. Наследники умершего члена товарищества могут вступать в члены товарищества с момента возникновения у них прав собственности на помещение в многоквартирном доме.

11. Права членов ТСЖ

11.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

11.2. Участвовать в деятельности ТСЖ как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

11.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе его органов.

11.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

11.5. Передавать нанимателю либо арендатору помещения право голоса, а также полномочия, связанные с правом собственности.

11.6. Добровольно выйти из членов ТСЖ.

11.7. Другие права, предусмотренные законодательством РФ.

12. Обязанности членов ТСЖ:

12.1. Выполнять требования настоящего устава, решения общего собрания членов товарищества и правления ТСЖ.

12.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

12.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

12.4. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

12.5. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

12.7. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или / нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

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

12.9. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

12.10. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

12.11. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества 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 договором найма, аренды.

12.12. Использовать жилое и / или / нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

12.13. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

12.14. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

13. Органы управления ТСЖ

Исчерпывающий перечень органов управления ТСЖ установлен статьей 144 ЖК РФ.

Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов.

Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляет правление товарищества.

Председатель правления ТСЖ 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 ТСЖ.

14. Общее собрание ТСЖ

Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ регламентирован статьей 146 ЖК РФ.

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

14.1. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

14.1.1. внесение изменений в настоящий устав;

14.1.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ;

14.1.3. избрание правления и ревизионной комиссии товарищества и досрочное прекращение их полномочий;

14.1.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;

14.1.5. образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда на капитальный ремонт общего имущества;

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

14.1.7. определение направлений использования дохода от экономической деятельности товарищества;

14.1.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

14.1.9. рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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

14.1.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

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

14.1.13. принятие решений о реконструкции, ремонте общего имущества и другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами;

14.14. другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами РФ.

Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 15.1.2., 15.1.6., 15.1.7., 15.1.12. принимаются большинством не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Решения по остальным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей.

14.2. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать и вопросы, которые относятся к компетенции правления товарищества.

14.3. Настоящий устав предусматривает возможность голосования по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов ТСЖ, посредством опроса в письменной форме.

14.4. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового направления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения названного общего собрания.

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

14.6. Правомочия общего собрания членов ТСЖ устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим уставом.

Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов ТСЖ или их представителей.

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

14.7. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия указанное общее собрание ведет один из членов правления ТСЖ.

14.8. Член ТСЖ обладает на общем собрании членов товарищества количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество.

14.9. Решение указанного общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании.

14.10. Решения, принятые на общем собрании членов ТСЖ, заносятся в протокол общего собрания членов товарищества. Протокол общего собрания членов ТСЖ подписывают председатель и секретарь общего собрания членов товарищества. Протокол подлежит хранению в течение всего периода действия товарищества.

14.11. Ежегодное отчетное общее собрание членов ТСЖ проводится не позднее тридцати дней от даты сдачи в ФНС годового отчета о деятельности ТСЖ.

14.11. Один раз в два года, не позднее, чем за двадцать дней до даты прекращения полномочий правления ТСЖ, проводится отчетно-выборное общее собрание членов товарищества.

14.12. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

14.13. Членам товарищества предоставляются по их требованию для ознакомления протоколы общих собраний и выдаются заверенные выписки из протоколов.

15. Правление ТСЖ

Компетенция правления ТСЖ, порядок его избрания и правила осуществления им своей деятельности, а также перечень обязанностей правления установлены статьями 147, 148 ЖК РФ и Положением о правлении ТСЖ, утвержденным общим собранием членов ТСЖ.

15.1. Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества. Правление ТСЖ является исполнительным органом товарищества и подотчетно общему собранию членов товарищества. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

15.2. Правление ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ в количестве десяти человек из числа членов товарищества сроком на два года.

Кандидатуры на выборы в состав правления могут предлагаться любым собственником помещения, членом товарищества не менее чем за десять дней до общего собрания.

Список кандидатов в правление представляется в качестве проекта за десять дней до собрания в материалах, которые готовит правление для отчетно-выборного собрания.

15.3. В случае досрочного выбытия члена (членов) правления вопрос о довыборах в правление ТСЖ должен быть вынесен на общее собрание членов товарищества. Избранный таким образом член правления остается в должности до истечения срока того члена правления, на смену которому он пришел.

15.4. Правление ТСЖ в течение трех дней от даты своего избрания из членов своего состава избирает председателя правления и его заместителя сроком на два года.

15.5. Правление ТСЖ двумя третями голосов от общего числа членов правления принимает решение о досрочном переизбрании председателя правления или заместителя, в случае ненадлежащего исполнения ими своих обязанностей, и выносит свое решение на утверждение общего собрания членов ТСЖ.

15.6. Заседание правления ТСЖ созывается не реже чем два раза в квартал.

15.7. Заседание правления ТСЖ признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления при условии, что все члены правления были извещены о сроках проведения заседания надлежащим образом. Решение правления товарищества оформляется протоколом.

15.8. Решение о заключении сделок от имени товарищества, не предусмотренные финансовым планом или сметой расходов на текущий год, правление принимает двумя третями голосов от общего числа голосов членов правления.

15.9. Решения по другим вопросам деятельности ТСЖ принимаются большинством голосов членов правления, присутствующих на заседании.

В случае равенства голосов председатель правления имеет право решающего голоса.

15.10. В обязанности правления товарищества входят:

- соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- контроль над своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности общему собранию членов товарищества;
- управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров от имени товарищества на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- ведение списка членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- рассмотрение и согласование годовой отчет председателя правления годовому собранию членов ТСЖ;
- выбор на конкурсной основе обслуживающие организации;
- выполнение иных вытекающих из настоящего устава обязанностей.

15.11. Правление товарищества при заключении договора с управляющим или с обслуживающей организацией не имеет право передавать им полностью или частично контрольные функции.

15.12. Дополнительно на правление возлагаются обязанности:

- принятие в течение десяти дней от другого ТСЖ, управляющей компании, застройщика, от прежнего состава правления ТСЖ и т.п. многоквартирные дома, вошедшие (входящие) в состав ТСЖ «Хабаровское» по акту приема-передачи, а также всю техническую и эксплуатационную документацию на эти дома.
- Для этой цели правление может привлекать в достаточном количестве необходимых специалистов (специалистов гостехнадзора, водоканала, ТЭК-14, электросетей, госпожнадзора и т.п.);
- подготовка изменений и дополнений в устав товарищества;
- установление размера разовых платежей на покрытие образовавшихся, сверх финансового плана, издержек;
- распоряжение средствами товарищества, выделенными в накопительный резервный фонд на капитальный ремонт и не входящими в финансовый план, для производства аварийных и не терпящих отлагательства работ, в размере, не превышающем тридцати процентов размера накопительного фонда;
- правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, без согласования с общим собранием ТСЖ, только в соответствии с финансовым планом или сметой расходов.

15.13. Правление ТСЖ обязано организовывать и проводить плановые общие собрания ТСЖ в сроки:

- ежегодное отчетное общее собрание членов ТСЖ - не позднее тридцати дней от даты сдачи в ФНС годового отчета о деятельности ТСЖ;
- один раз в два года, не позднее, чем за двадцать дней до даты прекращения полномочий правления ТСЖ - отчетно-выборное общее собрание членов товарищества.

15.14. Любой член правления ТСЖ может быть исключен из состава правления товарищества по решению общего собрания членов ТСЖ.

15.15. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность на безвозмездной основе (общественных началах).

Общим собранием членов ТСЖ в то же время может быть принято решение о выплате разового вознаграждения членам (члену) правления. В этом случае собрание определяет размер и источник выплаты вознаграждения.

15.16. В случае если кто-либо из членов правления товарищества осуществляет деятельность на возмездной основе, ТСЖ заключает с ним трудовой договор в порядке, предусмотренном действующим трудовым законодательством.

В этом случае ТСЖ гарантирует оплату труда члена правления, состоящего в трудовых отношениях с ТСЖ.

15.17. Трудовой договор с председателем правления товарищества от имени ТСЖ подписывает один из членов правления, уполномоченный на это правлением на своем заседании.

15.18. Все свои решения правление ТСЖ доводит до всех собственников помещений в установленном порядке в письменной форме.

16. Председатель правления ТСЖ

Общие правила, регламентирующие избрание и полномочия председателя правления ТСЖ, устанавливаются статьями 147, 149 ЖК РФ.

Председатель правления в своей повседневной деятельности руководствуется действующим законодательством РФ, Жилищным кодексом РФ, настоящим уставом, решениями общего собрания и правления товарищества, Положением о председателе

правления ТСЖ, Положением по организации технической эксплуатации жилищного фонда в товариществе собственников жилья.

Председатель правления должен знать должностные инструкции всех работников товарищества, контролировать их деятельность и требовать исполнения ими своих должностных обязанностей.

16.1. Председатель правления ТСЖ и его заместитель избираются правлением товарищества сроком на два года из числа членов правления в срок не позднее трех дней от даты избрания правления товарищества.

16.2. Председатель правления ТСЖ:

- действует без доверенности от имени товарищества;
- подписывает платежные документы;
- совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

16.3. Председатель правления может заключать сделки от имени товарищества, не предусмотренные финансовым планом или сметой расходов на текущий год, только после их согласования с правлением ТСЖ. Причем, согласие на заключение таких сделок правление принимает двумя третями голосов;

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

16.5. Председатель правления обязан:

- в целях организации эффективной деятельности правления ТСЖ он обязан в разумные сроки изучить законодательные и нормативные акты федерального и местного уровней;
- заключать договоры на обслуживание с собственниками жилых и нежилых помещений;
- организовать грамотную эксплуатацию и надлежащий ремонт многоквартирных домов, а также предоставление коммунальных и прочих услуг, которые отвечают необходимым стандартам;
- если предоставленные услуги оказались качеством ниже, чем устанавливают стандарты, председатель обязан добиться перерасчета платежей, которые внесены собственниками;
- согласовывать заключение сделок от имени товарищества, не предусмотренные финансовым планом на текущий год (сметой расходов) с правлением ТСЖ. Причем, согласие на заключение таких сделок правление принимает двумя третями голосов от общего числа голосов членов правления ТСЖ;
- контролировать работу подрядчиков на предмет, чтобы они выполняли работы и предоставляли услуги в соответствии с договорами;
- вести техническую документацию, контролировать состояние налоговой, бухгалтерской, статистической отчетности, проводить банковские операции;
- проводить заседания правления, общие собрания ТСЖ, учитывать и регистрировать жалобы и заявления собственников помещений, вести прием граждан, принимать меры к своевременному устранению выявленных недостатков;
- представлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений механизм разрешения конфликтов между членами и не членами ТСЖ, органами управления ТСЖ;
- разработать и представить на утверждение собственников регламентацию вопросов представления собственникам проекта письменного отчета о своей деятельности, работе правления, управляющей (управляющего) компании.

16.6. Председатель правления несет ответственность за свои действия или бездействия, в том числе и материальную ответственность, за нанесение вреда общему имуществу собственников помещений в соответствии с действующим законодательством РФ.

16.7. Председатель правления готовит ежегодный отчет о деятельности товарищества, предоставляет его на рассмотрение правлению ТСЖ и ревизионной комиссии ТСЖ и только затем, в срок не позднее тридцати дней от даты сдачи в ФНС годового отчета о деятельности ТСЖ, на утверждение общему собранию членов ТСЖ.

16.8. Председатель правления или заместитель могут быть досрочно переизбраны правлением ТСЖ, в случае ненадлежащего исполнения ими своих обязанностей. Это решение считается принятым, если за него проголосовали две трети членов правления ТСЖ от общего числа членов правления товарищества.

16.9. Председатель правления товарищества может быть отозван по решению общего собрания членов ТСЖ.

16.10. Председатель правления осуществляет свою деятельность:

- на частично возмездной основе при условии, что ТСЖ заключило договор с управляющей компанией на управление своими многоквартирными домами с частичной передачей, кроме контролирующих, функций;
- на полной возмездной основе при условии, что ТСЖ самостоятельно осуществляет управление своими многоквартирными домами.

Размер и источник выплаты вознаграждения председателю правления утверждает общее собрание членов ТСЖ.

16.11. Заместитель председателя правления ТСЖ выполняет поручения председателя правления товарищества.

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

16.12. Переизбранный председатель правления ТСЖ обязан в десятидневный срок передать по акту вновь избранному председателю правления:

- устав товарищества;
- свидетельство о внесении ТСЖ в Единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельство о постановке ТСЖ на налоговый учет;
- печать и штампы ТСЖ;
- чековые книжки товарищества;
- имущество ТСЖ;
- протоколы собраний и заседаний правления ТСЖ;
- списки членов товарищества;
- договоры, техническую и другую документацию товарищества.

Перечень документов и имущества, приведенный в п. 17.11. настоящего устава, не является полным.

16.13. Вновь избранный председатель правления ТСЖ обязан в десятидневный срок:

- принять от переизбранного председателя правления имущество и документацию ТСЖ, документацию правления товарищества (п. 17.10. настоящего устава);
- провести полную инвентаризацию всех материальных средств;
- провести полную инвентаризацию документации ТСЖ и правления товарищества;
- сообщить в ИФНС, банк, обслуживающие организации, управляющую компанию полный перечень данных на вновь избранного председателя ТСЖ.

17. Ревизионная комиссия ТСЖ

Общие правила, регламентирующие избрание и полномочия ревизионной комиссии ТСЖ, установлены статьей 150 ЖК РФ.

Ревизионная комиссия в своей повседневной деятельности руководствуется действующим законодательством РФ, положениями Жилищного кодекса РФ, настоящим уставом ТСЖ, решениями общего собрания членов ТСЖ, Положением о Ревизионной комиссии ТСЖ.

Ревизионная комиссия подконтрольна только общему собранию членов ТСЖ.

17.1. Для осуществления контроля над деятельностью ТСЖ общее собрание членов товарищества избирает из числа своих членов ревизионную комиссию в составе пяти человек сроком на два года.

17.2. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества.

17.3. В течение трех дней от даты своего избрания ревизионная комиссия из членов своего состава избирает председателя ревизионной комиссии сроком на два года.

17.4. Ревизионная комиссия ТСЖ:

- проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий финансовый год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

17.5. Ревизионная комиссия обязана:

- представить общему собранию членов ТСЖ заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов, оплате платежей домовладельцами, ознакомив правление ТСЖ с заключением за десять дней до общего собрания членов товарищества;
- рассмотреть годовой отчет председателя ТСЖ о деятельности товарищества за отчетный период и дать по нему свое заключение.

17.6. Досрочное прекращения полномочий ревизионной комиссии (отдельных членов комиссии) может быть осуществлено по решению общего собрания членов товарищества, в случае ненадлежащего исполнения ею (ими) своих обязанностей.

18. Конфликт интересов в ТСЖ

Заинтересованность в совершении товариществом тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и товарищества.

18.1. Лицами, заинтересованными в совершении товариществом тех или иных действий, в том числе сделок с другими организациями или гражданами (далее – заинтересованные лица), признаются председатель правления (его заместитель), а также лицо, входящее в правление или ревизионную комиссию, которые могут извлекать выгоду из пользования и распоряжения имуществом товарищества.

18.2. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы товарищества, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать имущество товарищества, имущественные и неимущественные права, возможности в области предпринимательской деятельности, информацию о деятельности и планах товарищества, имеющие для него ценность, или допускать их использование в иных целях, помимо предусмотренных в настоящем уставе.

18.3. В случае если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть товарищество, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и товарищества в отношении существующей или предполагаемой сделки, оно обязано сообщить о своей заинтересованности общему собранию и/или правлению и ревизионной комиссии до момента принятия решения о заключении сделки и получить их одобрение.

18.4. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением требований настоящей статьи, может быть обжалована в судебном порядке и признана судом недействительной.

18.5. Заинтересованное лицо несет перед товариществом ответственность в размере убытков, причиненных им товариществу. Если убытки причинены несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед товариществом является солидарной.

19. Участие ТСЖ в объединении товариществ собственников жилья

Статья 142 ЖК РФ предусматривает возможность создания объединений товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

В соответствии с положениями статей 121 - 123 ГК РФ некоммерческие организации (например, ТСЖ) могут добровольно объединяться в ассоциации (союзы) этих организаций.

Два или более товарищества собственников жилья могут создать объединение (ассоциацию, союз) для совместного управления общим имуществом.

Объединение (ассоциация, союз) товариществ собственников жилья, так же как и сами товарищества, является некоммерческой организацией.

Участники объединения (ассоциации, союза) сохраняют свою самостоятельность и права юридического лица.

Принятие решений таким объединением производится голосованием всех товариществ, входящих в состав объединения (ассоциации, союза).

Участник объединения (ассоциации, союза) вправе безвозмездно пользоваться услугами объединения.

19.1. ТСЖ может выступить участником объединения товариществ для совместного управления общим имуществом.

19.2. Товарищество собственников жилья может передать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в настоящем уставе.

19.3. Решение об участии ТСЖ в объединении (ассоциации, союзе) принимается на общем собрании собственников помещений.

19.4. Решение об участии ТСЖ в объединении (ассоциации, союзе) считается принятым, если за него проголосовало не менее пятидесяти процентов собственников помещений.

20. Реорганизация и ликвидация ТСЖ

20.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

20.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

20.5. Документы ТСЖ после его ликвидации передаются на хранение в государственный городской архив.

20.6. Решение о реорганизации и ликвидации ТСЖ принимает общее собрание членов товарищества

21. Порядок внесения изменений в устав ТСЖ

21.1. Изменения в настоящий устав вносятся по решению общего собрания членов ТСЖ.

Изменения в уставе ТСЖ «Хабаровское»

Изложить текст раздела I «Общие положения» устава товарищества собственников жилья «Хабаровское» в следующей редакции (изменения в части юридического и почтового адресов, а также нумерации пунктов раздела):

«I. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Хабаровское», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», создается и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и другими нормативными актами РФ.

1.2. Полное наименование ТСЖ - Товарищество собственников жилья «Хабаровское». Сокращенное наименование товарищества – ТСЖ «Хабаровское».

1.3. Место нахождения ТСЖ: Российская Федерация, Забайкальский край, г. Чита.

1.4. Юридический адрес ТСЖ: Забайкальский край, г. Чита, ул. Хабаровская, д. № 4, офис № 9.

1.5. Почтовый адрес ТСЖ: 672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Хабаровская, д. № 4, офис № 9.

1.6. Участниками ТСЖ являются собственники жилых и нежилых помещений многоквартирных домов № 4 и № 6, расположенных по улице Хабаровской в городе Чите (в дальнейшем – Участник).

1.7. Устав, утвержденный Участником, является единственным учредительным документом ТСЖ.»

Председатель
ТСЖ «Хабаровское»



Г.Г. Безгин

