

УТВЕРЖДЕНО

решением общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах № 107(протокол №1 от 21.05.2015г.), № 111(протокол №1 от 21.05.2015г.), № 112(протокол №1 от 21.05.2015г., № 113(протокол № 1 от 21.05.2015г.), № 114(протокол № 1 от 21.05.2015г.), № 115 (протокол №1 от 21.05.2015г.) по ул. Фрунзе деревни Сергеиха Камешковского района Владимирской области

УСТАВ

товарищества собственников недвижимости ТСЖ «Фрунзе»

(ТСЖ «Фрунзе»)

2015 год
д. Сергеиха

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости ТСЖ «Фрунзе», образованное на базе домов № 107, №111, № 112, №113, № 114, № 115 по ул. Фрунзе дер. Сергеиха Камешковского района Владимирской области (далее именуемое – Товарищество), является товариществом собственников жилья, объединением собственников жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, созданным для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными законодательными актами Российской Федерации, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости ТСЖ «Фрунзе», сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Фрунзе».

1.3. Место нахождения Товарищества: дер. Сергеиха, Камешковского района Владимирской области, муниципальное образование Сергеихинское.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.7. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.9. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.10. Товарищество руководствуется в своей деятельности действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом, решениями общих собраний членов Товарищества, решениями общего собрания собственников помещений в доме, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.11. В случае противоречия настоящего устава требованиям федерального законодательства, применяются нормы такого законодательства.

1.12. Товарищество создается с целью совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме путём надлежащего содержания и ремонта общего имущества в таком доме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

2. Хозяйственная деятельность Товарищества

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

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- строительство и реконструкция зданий и сооружений;

- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, земельного участка, на котором расположен дом.

2.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество вправе:

3.1.1. Заключать в соответствии с действующим законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом Товарищества цели.

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платы и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

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

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

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

3.1.8. По решению общего собрания собственников помещений в доме предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.9. В соответствии с требованиями законодательства и на основании решения общего собрания собственников помещений в доме в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.10. На основании решения общего собрания собственников помещений в 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.

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

3.1.12. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.1.13. В случае неисполнения собственниками, иными пользователями помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.1.14. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками или иными пользователями помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.2. Товарищество обязано:

3.5.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества.

3.5.2. Осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.5.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах.

3.5.4. 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.

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

3.5.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.5.7. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. Средства и имущество Товарищества

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

4.2. Средства Товарищества состоят из:

– обязательных платежей, вступительных иных взносов членов Товарищества;

– доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

– субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

– прочих поступлений.

4.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества 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 со сметой доходов и расходов Товарищества.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании письменного или устного заявления о вступлении в Товарищество.

5.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи в правление Товарищества письменного заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5.4. Реестр членов Товарищества, который ведётся правлением Товарищества, 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.

5.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 5.4 данного Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

6. Права членов Товарищества

6.1. Члены Товарищества имеют право:

6.1.1. Предоставить принадлежащее им на праве собственности жилое помещение в пользование гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.1.2. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

6.1.3. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

6.1.4. Ознакомиться со следующими документами, если они имеются в Товариществе:

- уставом Товарищества, внесенными в устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;
- иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

7. Обязанности членов Товарищества

7.1. Члены Товарищества обязаны:

- содержать находящееся в их собственности помещения в надлежащем состоянии и осуществлять текущий ремонт за свой счёт;
- 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 прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего устава, решения Общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя правления Товарищества;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и земельного участка, на котором расположен дом;
- принимать участие в расходах, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, с управлением домом, своевременно

вносить плату за коммунальные услуги, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества.

– предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с правлением и Общим собранием Товарищества, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

– обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

– устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу собственников помещений, в т.ч. 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 договорами.

8. Органы управления Товарищества. Общее собрание членов Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

8.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.3. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

– внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

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

– избрание членов правления Товарищества, в т.ч. председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных настоящим уставом, досрочное прекращение их полномочий;

– установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

– утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

– принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;

- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

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

9. Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества

9.1. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества размещается на информационных досках, расположенных на входных дверях в каждый подъезд дома, не позднее чем за десять дней до дня проведения Общего собрания.

9.2. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества (пропорционально общей площади помещений).

9.3. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции Общего собрания, которые принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества, в т.ч.:

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.4. Решения общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонта, его объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по его проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

9.5. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путём проведения заочного голосования в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

10. Правление Товарищества

10.1.Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

10.2.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.

10.3.Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

10.4.Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

10.5.Первое заседание правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания, внеочередные заседания Правления проводятся по инициативе любого из членов правления.

10.6.Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

10.7. В обязанности правления Товарищества входит:

– обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

– контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей;

– составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наём работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных вытекающих из настоящего устава обязанностей.

11. Председатель правления Товарищества

11. 1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок 1 (один) год. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные 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.

11.3. На основании решения правления ТСЖ заключает договор с Управляющим, при этом передает свои функции и обязанности Управляющему.

12. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества на срок не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества, ревизором не может быть член правления ТСЖ.

12.2. При образовании ревизионной комиссии Товарищества такая комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

12.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 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;
- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13. Реорганизация и ликвидация Товарищества

13.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

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

13.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

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

14. Заключительные положения

14.1. Первая редакция устава Товарищества утверждается решением Общего собрания собственников помещений в домах и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица. Первая редакция устава брошюруется председательствующим на вышеуказанном Общем собрании.

14.2. Изменения настоящего устава вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества. Такие изменения подлежат государственной регистрации.

14.3. Настоящий устав составлен в двух экземплярах.