

УСТАВ Товарищества собственников жилья

Утверждено

Решением собрания собственников
жилья жилого дома №22
от « 31 » августа 2006г.



Устав

Товарищества собственников жилья №23

Чита 2006

УСТАВ

Товарищества собственников жилья №23

1. Организация товарищества собственников жилья.

1.1. Жилищно-строительный кооператив №23, ИНН 7534009267, КПП 753401001 ОГРН 1027051154834 в соответствии со ст.14 Федерального закона №189-ФЗ от 28.12.2004 г. преобразован в «Товарищество собственников жилья №23» (ТСЖ-23). В ТСЖ-23 входит 50 квартир жилого дома №22 по адресу: г. Чита, 1-й МКР, дом №22. Все собственники жилых помещений полностью выплатили паевые взносы.

1.2. Устав Товарищества собственников жилья №23 принят на общем собрании членов «Товарищества собственников жилья №23» от

1.3. Товарищество собственников жилья №23 - не коммерческая организация.

1.4. В существующей застройке земельный участок, на котором расположены многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав указанного дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен Государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. С момента формирования земельного участка и проведения его Государственного кадастрового учета участок, на котором расположены многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Цель товарищества собственников жилья.

2.1. ТСЖ объединяет собственников помещений в многоквартирном доме №22, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество собственников жилья создаётся без ограничения срока деятельности.

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

2.4. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам

членов товарищества.

3. Права товарищества собственников жилья.

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах товарищества;

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

3.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.1.4. пользоваться предоставляемыми банками кредитов в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

3.1.6. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

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

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

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

3.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

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

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей, по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причинённых ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. Обязанности товарищества собственников жилья.

4.1. Товарищество собственников жилья обязано:

4.1.1. обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений федеральных законов, нормативных правовых актов и устава;

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

4.1.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством обязательств по договору;

4.1.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.5. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

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

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

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

5. Объединение товариществ собственников жилья.

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление объединением осуществляется по правилам товарищества собственников жилья.

6. Реорганизация товарищества собственников жилья.

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

7. Ликвидация товарищества собственников жилья.

7.1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

8. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.

8.1. Членство в товариществе собственников жилья.

8.1.1. членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья;

8.1.2. если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья лица, приобретающие помещения в этом доме, обязаны стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещение;

8.1.3. членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

9. Органы управления товарищества собственников жилья.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

10. Общее собрание членов товарищества собственников жилья.

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

10.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

10.2.1. внесение изменений в устав товарищества;

10.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

10.2.3. избрание правления и ревизора товарищества;

10.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

10.2.5. образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

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

10.2.7. определения направлений использования дохода от хозяйственной

деятельности товарищества;

10.2.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчёта о выполнении такого плана;

10.2.9. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества, ревизора товарищества;

10.2.10. принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома. (Положение об оплате их труда);

10.2.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

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

10.3. Другие вопросы, предусмотренные жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

10.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

11. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

11.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку.

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

11.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нём присутствует более половины членов товарищества или их представителей.

11.4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2,6,7,12 части 2 статьи 14, 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.

11.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведёт председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

11.6. Данный устав товарищества собственников жилья предусматривает голосование посредством опроса в письменной форме.

12. Правление товарищества собственников жилья.

12.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества за исключением вопросов, отнесённым к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

12.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок два года.

12.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

12.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчётным общему собранию членов товарищества.

12.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем по мере необходимости, но не чаще одного раза в месяц.

12.6. Заседание правления товарищества собственников жилья признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

13. Обязанности правления товарищества собственников жилья.

13.1. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

13.1.1. соблюдение товариществом законодательства и требований товарищества;

13.1.2. контроль за своевременным внесением членами товариществ установленных обязательных платежей и взносов;

13.1.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

13.1.4. управление много ирным домом;

13.1.5. наём работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

13.1.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

13.1.7. ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;

13.1.8. созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

13.1.9. выполнения иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

14. Председатель правления товарищества собственников жилья.

14.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на два года. Председатель правления товарищества собственников жилья

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

14.2. 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 вносит 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.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества, собственником жилья избирается общим собранием товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

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

15.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

15.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

15.3.2. представляет общему собранию членов товарищества на утверждение акт проверки финансовой деятельности товарищества.

16. Средства и имущество товарищества собственников жилья.

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

16.2. Общее имущество в многоквартирном доме - лестничные марши, площадки в подъездах, оконные проёмы, двери подъездов, тамбуры, крыльца, крыша, чердачные перекрытия, технические подвалы, инженерные сооружения теплоснабжения, обеспечения холодной и горячей водой, канализации, электро-снабжения, вспомогательные помещения, а также земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

16.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме. (Федеральный закон №189-ФЗ от 29.12.2004)

16.4. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

16.4.1 обязательных платежей и иных взносов членов товарищества;

16.4.2 доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направ-

ляемых на исполнение целей и задач и выполнение обязанностей товарищества;

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

16.4.4 прочих поступлений.

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

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

17. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.

17.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

17.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

17.2.1 обслуживание эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

17.2.3. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

17.2.4. сдача в аренду, в наём части общего имущества в многоквартирном доме.

17.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества собственников жилья.

18. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

18.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

18.1.1 граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

18.1.2 обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственников жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

18.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

18.2.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

18.2.1.1. плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

18.2.1.2. плату за коммунальные услуги.

18.3. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

18.3.1. Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

18.3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится собственником жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с правлением товарищества собственников жилья, заключённым на срок проживания временных жильцов.

18.3.3. При оборудовании многоквартирного жилого дома коллективным (общедомовым) прибором учета воды и отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета воды, размер платы за коммунальные услуги определяется по числу фактически проживающих лиц в доме (квартире).

18.3.4. Собственник жилого помещения обязан своевременно ставить в известность правление ТСЖ о фактическом количестве лиц, проживающих в квартире (количественном изменении и сроки пребывания).

18.3.5. Собственник жилого помещения обязан в случае предоставления жилья временно-проживающим, согласно действующему законодательству РФ зарегистрировать по месту пребывания временно-проживающих лиц. (Временно-проживающими считаются лица, проживающие в предоставленном ему помещении более 1-го месяца)

18.3.6. Не использование собственниками помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

18.3.7. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на момент оплаты от не выплаченных сумм в срок, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

18.4. Размер платы за жилое помещение (жилищный тариф):

18.4.1. размер обязательных платежей и взносов членом товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется органами управления товарищества собственников жилья;

18.4.2. размер платы за жилое помещение (жилищный тариф) принимается равным, установленному жилищному тарифу органами местного самоуправления в субъектах Российской Федерации;

18.4.3. размер дополнительных взносов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании членом товарищества собственников жилья.

18.5. Размер платы за коммунальные услуги:

18.5.1. размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, органом государственной власти субъекта российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

18.5.2. размер платы за коммунальные услуги горячее и холодное водоснабжение, канализацию, отопление, электроснабжение, вывозку бытовых отходов рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом;

18.5.3. при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

18.6. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Право на субсидию имеют граждане независимо от форм собственности на жильё. Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисление совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

18.7. Расходы собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

18.7.1. Собственник помещений в многоквартирном жилом доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы на содержание и ремонт указанного имущества.

18.7.2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома принимается с учетом предложений правления ТСЖ о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

18.7.3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома распространяется на всех собственников помещений в данном жилом доме с момента возникновения права собственности на помещение в указанном жилом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме к новому собственнику переходят все обязательства предыдущего собственника, в т.ч. оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома.

18.7.4. Если на общем собрании ТСЖ не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого дома, размер оплаты уста-

навливаются в соответствии решения органа местного самоуправления государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

19. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами.

19.1. В целях создания условий для управления многоквартирными жилыми домами органы местного самоуправления:

19.1.1. обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно правовой формы;

19.1.2. могут представлять ТСЖ бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома;

19.1.3. содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными жилыми домами, а также организуют обучение лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Устав

Того района, где собственники жилья



Прошито и
пронумеровано
на 18 листах

МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ №2 по г. ЧИТЕ

Выдано Свидетельство о
государственной регистрации

"14" октября 2006 года

ОГРН 1067536050977

ГРН _____

Должность Зам. начальника

Подпись _____



Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе