

УТВЕРЖДЕН
ОБЩИМ СОБРАНИЕМ ЧЛЕНОВ ТСЖ
ПРОТОКОЛ № 1
от 29 марта 2008г.

Устав Товарищества Собственников Жилья

«МАГИСТРАЛЬ»

Чита, 2008 г.

1. НАИМЕНОВАНИЕ, МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И СРОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. Товарищество собственников жилья "Магистраль", именуемое в дальнейшем "Товарищество", «ТСЖ», создано решением Общего собрания участников (Протокол №1 от 15 сентября 2003г.) в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным Кодексом РФ, другими законодательными и иными нормативными актами.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья "Магистраль".

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ "Магистраль".

1.4. Местонахождение постоянно действующего исполнительного органа Товарищества: Российская Федерация, город Чита, ул.Подгорбунского, д.50.

1.5. Срок деятельности Товарищества не ограничен. Деятельность Товарищества прекращается по решению общего собрания участников товарищества, либо по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в Товариществе;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав Товарищества и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества;
- обеспечение собственников помещений коммунальными и прочими услугами;
- **защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;**
- обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных Общим собранием членов Товарищества;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 152 Жилищного Кодекса Российской Федерации и законодательством для некоммерческих организаций;
- представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 ЖК Российской Федерации. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

3.3. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

3.4. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав Товарищества, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5. Право собственности членов Товарищества на недвижимое имущество Товарищества возникает с момента государственной регистрации Товарищества органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество.

3.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

3.7. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления - также и этими договорами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1. Заключать договоры на управление и / или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

4.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания Товарищества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.

4.1.3. Определять бюджет Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации.

4.1.4. Устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца на основании Жилищного Кодекса, других законодательных актов Российской Федерации, настоящего Устава и решений Общего собрания домовладельцев.

4.1.5. Пользоваться кредитами банков с согласия Общего собрания домовладельцев.

4.1.6. Иметь в собственности помещения в Товариществе.

4.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

4.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.

4.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.

4.1.10. С согласия Общего собрания собственников помещений надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.

4.1.11. Получать в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающем и выделенном земельных участках с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

4.1.12. Предъявлять иски к собственникам помещений при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения собственниками помещений обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебном.

4.1.13. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

4.2. Товарищество обязано:

4.2.1. Выполнять требования ЖК РФ, иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации, а также Устава Товарищества.

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

4.2.3. Обеспечивать выполнение собственниками помещений обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями Общего собрания собственников помещений.

4.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в ТСЖ, обеспечивать контроль над использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

4.2.5. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав Товарищества, в соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

4.2.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в Товариществе, распределении между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в Товариществе.

4.2.8. Представлять интересы собственников помещений в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

5. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

5.1. Общим имуществом в Товариществе, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, являются объекты, перечисленные в ст. 36 ЖК РФ.

5.2. Собственник помещения в ТСЖ не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.3. По решению собственников помещений, принятому на Общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений.

5.4. Доля каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество (далее – «доля участия») пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в Товариществе.

5.5. Доля собственности каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в Товариществе следует судьбе права собственности на помещение в Товариществе, принадлежащее этому собственнику помещений.

5.6. Доля собственности нового собственника помещений (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествовавшего собственника помещений.

5.7. Собственники помещений в Товариществе несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 5.4 настоящего Устава).

5.8. Не использование собственником помещений принадлежащих ему помещений либо объектов общего имущества не являются основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

5.9. Отдельные объекты общего имущества в Товариществе, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

6.1. Членами Товарищества являются собственники помещений (жилых и нежилых) в Товариществе, а также юридические лица, которым государственное или муниципальное

недвижимое имущество в Товариществе принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

6.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещений с момента регистрации Товарищества в установленном порядке, а в дальнейшем (после организации Товарищества) все лица, приобретающие помещения в Товариществе, становятся членами Товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение (государственной регистрации права собственности).

6.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

6.4. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов ТСЖ или с момента ликвидации ТСЖ как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица - собственника помещения в ТСЖ, в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в Товариществе.

6.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества или смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в Товариществе.

6.6. Член Товарищества Собственников Жилья вправе, с учетом требований Устава, использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных настоящим Федеральным законом пределах распоряжения этим имуществом.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества Собственников Жилья «Магистраль» обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, требования Устава ТСЖ «Магистраль», другие решения, принятые Общим собранием членов Товарищества;
- вносить обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества Товарищества в порядке, установленном Правлением Товарищества. Обязанность по внесению платежей и взносов возникает не в связи с членством в ТСЖ, а в связи с владением и использованием имуществом в многоквартирном доме, с момента возникновения права собственности на жилое или нежилое помещение в ТСЖ (государственной регистрации права собственности). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет член ТСЖ, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме;
- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе Общего собрания;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила проживания, содержания дома и придомовой территории.

7.2. Член Товарищества Собственников Жилья «Магистраль» имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления путем подачи письменного заявления на имя Председателя Правления;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;
- производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в Товариществе;
- завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание.

8.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

8.3. Контроль над работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия

Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на собрании.

9.1.11. Внеочередные решения Общего собрания могут быть приняты без созыва собрания, путем проведения заочного голосования – передачи решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, Председателю Правления.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений – члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания приема этих решений.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны шариковой ручкой от руки и заверены подписью:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Заочно могут быть решены все вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания. Организация заочного голосования производится в порядке проведения Общего собрания, с уведомлением в письменной форме каждого члена Товарищества о проведении голосования не менее чем за 10 дней до голосования.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием на 2 года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности ТСЖ.

10.2. Правление избирает из своего состава Председателя.

10.3. В обязанности Правления входят:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- представительство Товарищества;
- управление или заключение договоров на управление деятельностью Товарищества;
- наем рабочих и служащих для обслуживания Товарищества и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в Товариществе;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

10.4. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

10.5. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

10.6. Правление собирается на свои заседания не реже 1 раза в квартал.

Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию.

11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Председатель Правления избирается на срок 1 год.

11.2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

Председатель действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием, разрабатывает и вносит на утверждение Общего собрания Правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положение об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

12.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается Общим собранием из числа членов

Товарищества (за исключением членов Правления) не более чем на 2 года.

12.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного Ревизора, из своего состава избирает председателя.

12.3. Ревизионная комиссия (Ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

13. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных дотаций;
- компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно - коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством;
- доходов от хозяйственной деятельности;
- средств специальных фондов;
- прочих поступлений, не запрещенных действующим законодательством.

13.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания Товарищества.

13.3. Решением Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется Общим собранием.

14. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

14.1. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

14.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель Правления.

14.3. Товарищество осуществляет хранение следующих документов:

- учредительные документы Товарищества, а также изменения и дополнения к ним;
- протокол (протоколы) Общего собрания членов Товарищества, содержащий решение о создании Товарищества, а также иные решения, связанные с созданием Товарищества;
- документ, подтверждающий государственную регистрацию Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора);
- заключения аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ, Уставом Товарищества, внутренними документами, решениями Общего собрания членов и исполнительного органа Товарищества.

14.4. Перечисленные в п. 14.3 настоящего Устава документы должны быть доступны для ознакомления членам Товарищества, а также другим заинтересованным лицам в любой рабочий день. Ознакомление с документами, относящимися к коммерческой тайне, регулируется Положением, утверждаемым Общим собранием членов.

15. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

15.2. Товарищество ликвидируется:

- по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества Товарищества;
- по решению Общего собрания в связи с изменением способа управления Товариществом;
- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного

15.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом Товарищества.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу от даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

16.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на Общем собрании.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации и другим законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

Председатель Правления Товарищества



А.Г.Чашин