

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников жилья

« ____ » _____ 2015 года

Протокол № 2

У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВА
собственников недвижимости жилья
«СОЮЗ»

Г. СКОВОРОДИНО

2015

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «Союз» (далее – Товарищество) создано в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, положениями Гражданского Кодекса РФ, иными действующими законодательными актами Российской Федерации собственниками жилых помещений, расположенными в доме №5 по ул. 60 лет СССР г. Сковородино, насчитывающем более шестнадцати квартир.
- 1.2. Наименование:
Полное: Товарищество собственников недвижимости «Союз».
Сокращенное: ТСН «Союз».
- 1.3. Местонахождение Товарищества:
676014, Российская Федерация, Амурская область, г. Сковородино, ул. 60 лет СССР, дом 5, кв. 47.
- 1.4. Товарищество является некоммерческой организацией собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.
- 1.5. **Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный счет и иные счета в банке, другие реквизиты, самостоятельный баланс.**
- 1.6. Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности по ним, быть истцом и ответчиком в суде.
- 1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.8. Товарищество осуществляет свою хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом (далее – Устав), а также в пределах , определенных действующим законодательством.
- 1.9. **Товарищество создано без ограничения срока деятельности. Число членов Товарищества должно превышать 50 процентов голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме.**

2. Цели и виды деятельности товарищества

- 2.1. Предметом деятельности товарищества являются:
 1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексов недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения,

пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законодательством пределах.

- 2.2. Основным видом деятельности Товарищества являются:
 - 2.2.1. Организация обеспечения собственниками жилья в многоквартирном доме коммунальными услугами – снабжение водой, теплом, электроэнергией и иными ресурсами;
 - 2.2.2. Организация и обеспечение деятельности по содержанию, ремонту, эксплуатации, реконструкции и управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; предоставление коммунальных услуг; услуг по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, в том числе придомовой территории;; капитальному ремонту жилого дома и других услуг.
 - 2.2.3. Заключение агентских договоров с членами ТСЖ (статья 990 ГК РФ), согласно которым ТСЖ возьмет на себя обязанность , действуя от своего имени, но за счет членов ТСЖ, заключать договора с производителями (поставщиками) указанных в п.2.2.2. услуг и работ;
 - 2.2.4. Подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения.
 - 2.2.5. Определение сметы доходов и расходов на год, в том числе на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт общего имущества .специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также другие установленные ст. 137 Жилищного кодекса РФ и Уставом Товарищества цели;
 - 2.2.6. Установление на основе принятой сметы доходов и расходов размеров платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 2.2.7. Передача по договору материальных и денежных средств лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
 - 2.2.8. Обеспечивает надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2.2.9. Обеспечивает выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
 - 2.2.10. **Товарищество вправе 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.**
 - 2.2.11. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- 2.2.12. Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - строительство дополнительных помещений и объектов общего пользования в многоквартирном доме и на его территории;
 - сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме и на его территории;
 - другими видами хозяйственной деятельности, соответствующими нормами действующего законодательства и настоящего Устава.
- 2.2.13. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.
- 2.2.14. Товарищество осуществляет права и несет обязанности, установленные статьями 137, 138, 151, 152 ЖК РФ в соответствии с предметом и целями деятельности.

3. Средства и имущество Товарищества

- 3.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома.

Средства Товарищества состоят из:

- a) - обязательных платежей, вступительных взносов и иных взносов членов Товарищества;
 - b) - доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - c) - субсидий на обеспечение эксплуатации, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, проведение капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - d) - прочих поступлений;
- 3.2. На основании решения общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества;
- 3.3. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- 3.4. По решению общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества.

4. Членство в Товариществе

- 4.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.
- 4.2. Лица, приобретающие помещения в доме, где организовано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.
- 4.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.
- 4.4. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

4.5. Член товарищества обязан:

- a) - выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенций. Соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества (далее – Правила), утвержденные общим собранием;
- b) - содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем порядке и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- c) - использовать жилое и нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- d) - нести расходы на содержание и ремонт общего имущества дома;
- e) - оплачивать коммунальные услуги (водо-тепло- электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию) согласно договоров с поставщиками услуг, платежи на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по тарифам, утвержденным общим собранием членов Товарищества, платежи на капитальный ремонт.
- f) - вносить целевые взносы и специальные сборы, установленные общим собранием, на покрытие затрат, связанных с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества;
- g) - обеспечивать выполнение требований Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;
- h) - ежемесячные платежи на содержание и ремонт общедомового имущества вносить не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным;
- i) - собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание, ремонт и управление домом в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Форма договора утверждается правлением Товарищества. Плата не должна превышать плату аналогичного платежа за содержание, ремонт и управление домом членов Товарищества;

- j) - обеспечивать доступ третьих лиц к частям жилого или нежилого помещения в случае необходимости поддержания или восстановления объектов общей собственности или предотвращения ущерба, который может быть нанесен общему имуществу;
- к) - устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других владельцев квартир либо общему имуществу дома;
- л) - выполнять иные обязанности, вытекающие из Жилищного Кодекса РФ, Устава, решений общего собрания Товарищества.

4.6. Неиспользование владельцами своих помещений либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения их полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.7. С переходом права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому домовладельцу переходят права и обязанности прежнего домовладельца, связанные с участием в Товариществе.

4.8. Выбывающему из Товарищества члену Товарищества, внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

4.9. Члену Товарищества по его обращению Председателем правления предоставляется справка о наличии или отсутствии задолженности по платежам на содержание и ремонт общедомового имущества.

Член Товарищества обязан неукоснительно соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, разрабатываемые Председателем Правления и утверждаемые на общем собрании собственников жилья в соответствии с законодательством РФ.

4.10. Член Товарищества имеет право:

- a) - участвовать лично либо через представителя в деятельности Товарищества в порядке, предусмотренным Уставом;
- b) - получать информацию о деятельности Товарищества, в том числе ознакомиться с Уставом Товарищества, свидетельством о государственной регистрации Товарищества, реестром членов товарищества, бухгалтерской (финансовой) отчетностью, сметами доходов и расходов, отчетами исполнения этих смет, заключениями ревизионной комиссии Товарищества, протоколами общих собраний, заседаний Правления и ревизионной комиссии;
- c) - технической документацией на многоквартирный дом, документами, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, при заочном голосовании – с бюллетенями для голосования: иными внутренними документами товарищества.
- d) - возмещать за счет Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением ущерба общему имуществу дома.

5. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество

- 5.1. Доля в праве общей собственности члена Товарищества на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения, находящегося в общей собственности.
- 5.2. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.
- 5.3. Член товарищества не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. 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.
- 5.4. Члены товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.
- 5.5. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданской ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

6. Органы управления Товариществом

- 6.1. Органами управления Товариществом являются:
 - а) - общее собрание членов Товарищества;
 - б) - правление Товарищества.

7. Общее собрание Товарищества

- 7.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается не реже двух раз в год по инициативе правления товарищества или его членов.
- 7.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 15 дней после окончания финансового года;
- 7.3. Уведомление о проведении общего собрания оформляется в письменной форме не позднее 10 дней до даты проведения собрания и вручается каждому члену товарищества под роспись или по почте заказным письмом.

7.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого собирается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

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

- a) внесение изменений в Устав товарищества или утверждение Устава товарищества в новой редакции;
- b) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии;
- c) избрание членов правления Товарищества, председателя правления Товарищества из членов правления, членов ревизионной комиссии;
- d) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- e) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества и их использования;
- f) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- g) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- h) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;
- i) Утверждение годовой сметы Товарищества и отчета о ее выполнении;
- j) утверждение заключения ревизионной комиссии по результатам проверки годовой финансовой отчетности товарищества;
- k) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества
- l) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества дома, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов, предусмотренных ЖК РФ, Уставом Товарищества;
- m) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества и бухгалтера.
- n) принятие решения о сдаче в аренду или передаче прав на общее имущество в многоквартирном доме.

7.6. К компетенции общего собрания могут быть отнесены и другие вопросы, не противоречащие Уставу и Жилищному Кодексу РФ, а также вопросы, отнесенные к компетенции правления товарищества.

7.7. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

- 7.8. В соответствии со ст. 45 Жилищного Кодекса РФ общее собрание правомочно вести работу, если на нем присутствует более пятидесяти процентов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.9. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества или ревизионной комиссии или 7 членов Товарищества;
- 7.10. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником лично или через своего представителя (по доверенности).
- 7.11. При голосовании за решение член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия в общей собственности. Доля определяется в квадратных метрах общей площади, принадлежащего члену Товарищества помещения.
- 7.12. Решение общего собрания может быть принято и путем заочного голосования** – если объявленное ранее общее собрание не состоялось из-за отсутствия кворума. Для этого в место или по адресу, который указан в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, передаются оформленные в письменной форме решения собственников по вопросам, поставленным на голосование.
- 7.13. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме путем заочного голосования, считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в уведомлении.
- 7.14. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
- а) сведения о лице, участвующем в голосовании;
 - б) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
 - в) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

8. Общее собрание собственников товарищества ведет председатель правления, его заместитель или в их отсутствие избранный член правления Товарищества

9. Решения, принятые общим собранием Товарищества, доводятся до сведения членов Товарищества письменно путем вывешивания этих решений на специальных информационных стендах не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

10. Протоколы общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания.
11. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательными для всех собственников в многоквартирном доме, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.
12. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований Кодекса в случае, если он принимал участие в этом собрании и ли голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.
13. **Решения общего собрания Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 7.5.1; 7.5.2, 7.5.3; 7.5.4; 7.5.5; 7.5.6; 7.5.7; 7.5.8.; 7.5.10; 7.5.13. 17.2; 17.3 настоящего Устава относятся к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества и на собрании принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего количества голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа членов Товарищества, присутствующих на собрании.**

14. Правление Товарищества

- 14.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества.
- 14.2. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным собранию членов Товарищества. Правление 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.
- 14.3. Правление членов Товарищества в составе шести человек избирается из числа членов Товарищества на 2 (два) года.
- 14.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор на управление многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии Товарищества.

14.5. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу возложенные на него обязанности члена правления.

14.6. Заседания правления Товарищества созываются председателем правления по плану заседаний, но не реже одного раза в месяц.

14.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления. Решения правления принимаются простым большинством голосов от общего числа членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые заседанием правления Товарищества, оформляются протоколом и подписываются председателем правления Товарищества и секретарем заседания правления Товарищества.

14.8. Обязанности членов правления.

- a) - соблюдение товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- b) - контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- c) - составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию Товарищества на утверждение;
- d) - управление многоквартирным домом;
- e) - наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- f) - заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- g) - ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности,
- h) - созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- i) - выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

14.9. Правление имеет право – распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с финансовым планом.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на общем собрании членов Товарищества на 2 (два) года.

15.2. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, общего собрания членов Товарищества;

15.3. Председатель правления имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

- 15.4. Председатель правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов Товарищества;
- 15.5. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание, ремонт общедомового имущества, разрабатывает положение об оплате их труда;
- 15.6. Утверждает иные документы Товарищества, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.
- 15.7. Ежегодно отчитывается перед общим собранием о результатах хозяйственной и финансовой деятельности за истекший период.
- 15.8. Председатель правления Товарищества оповещает Правление и членов Товарищества о проведении собрания по требованию 7 (семи) членов Товарищества.

16. Ревизионная комиссия Товарищества

- 16.1. Ревизионная комиссия избирается решением общего собрания на 2 (два) года.
- 16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества;
- 16.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии;
- 16.4. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья:
 - a) Не реже, чем 1 раз в год проводит ревизии финансовой деятельности Товарищества;
 - b) Представляет общему собранию Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности Товарищества;
 - c) 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;
 - d) Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

- 17.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

- 17.2. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.
- 17.3. Решение о реорганизации или ликвидации Товарищества принимается на общем собрании собственников жилья в случае, если члены Товарищества обладают пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и движимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном на общем собрании Товарищества.

*Муниципальное образование
№ 7 по Амурской области*

Единственный государственный орган
государственной власти в области культуры
"8" мая 2015 года

ОГРН *1152808000113*

ГРН *2152808034586*

Экземпляр документа выдан и
регистрируется на основании
*наказа № 00001
от 08.05.2015 г.
по Амурской области
г.п. Тагилев*

[Handwritten signature]



*Исполнено и
14 апреля 2015 г.*

*Исполнитель
[Handwritten signature]*

