

УТВЕРЖДЕН
решением общего собрания
членов Товарищества
собственников жилья
«Октябрьский-12»
от 28 декабря 2009 года

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Октябрьский-12»

г. Сарапул
Российская Федерация
Удмуртская Республика
2010 год

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Октябрьский-12», в дальнейшем именуемое «Товарищество», создано путем учреждения собственниками помещений, расположенных в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями гражданского законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

1.2. Настоящий устав является учредительным документом Товарищества и в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации определяет правовое положение Товарищества, права и обязанности его членов, а также обеспечивает защиту прав и интересов Товарищества.

1.3. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Октябрьский-12».

Сокращенное наименование: ТСЖ «Октябрьский-12».

Место нахождения товарищества: Удмуртская Республика, г.Сарапул, ул.Гоголя, д.71.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме 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.

1.5. Товарищество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в установленном федеральными законами порядке.

1.6. Товарищество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

1.7. Товарищество имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

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

1.9. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

1.10. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели деятельности.

2.1. Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

2.1.1. Организация управления, обеспечения надлежащего содержания и эксплуатации недвижимого имущества в доме.

2.1.2. Реализация собственниками жилья прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе, сохранение и приращение недвижимости в Товариществе.

2.1.3. Обеспечение согласия членов Товарищества - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

2.1.4. Обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, их арендаторам и нанимателям, а так же оплату последними таковых услуг.

2.1.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.

2.1.6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

2.1.7. Защита прав и интересов членов Товарищества.

2.1.8. Представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами.

3. Объекты общей долевой собственности и порядок определения размера долей членов Товарищества в праве общей собственности

3.1. Состав общего имущества собственников помещений дома определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса РФ и п. 2, 5 – 9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

3.2. Общее имущество дома передается в управление Товарищества. Товарищество не имеет права распоряжаться объектами общего имущества дома в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе как в порядке, установленном настоящим уставом.

3.3. Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе дома отдельно от принадлежащего ему на праве собственности помещения, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов Товарищества или самого Товарищества, а так же совершать иные действия, влекущие за собой утрату им доли в общей имуществе отдельно от принадлежащего ему на праве собственности помещения.

3.4. Доля каждого члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего указанному члену Товарищества.

Размер доли каждого члена Товарищества определяется путем деления общей площади принадлежащего последнему помещения на сумму

общих площадей жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме.

3.5. Размер ежемесячного обязательного платежа на содержание и ремонт общего имущества, подлежащего внесению членом Товарищества, определяется как произведение размера соответствующей платы, утвержденной решением общего собрания членов Товарищества, на общую площадь помещения, принадлежащего названному члену Товарищества.

4. Права и обязанности Товарищества.

4.1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:

4.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления домом, договор о содержании и ремонте общего имущества, договор об оказании коммунальных услуг и иные договоры в интересах Товарищества и его членов.

4.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

4.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилья.

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

4.1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

4.1.6. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

4.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

4.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в доме, Товарищество вправе:

4.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме.

4.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме.

4.2.3. Получать в пользование или приобретать в общую собственность членов Товарищества земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

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

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

4.3. В случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязательств по участию в расходах на содержание и ремонт общего имущества

дома, оплате предоставленных коммунальных услуг, Товарищество вправе потребовать взыскания указанных платежей, а так же возмещения понесенных убытков в судебном порядке.

4.4. Товарищество обязано:

4.4.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

4.4.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме, а так же предоставлении коммунальных услуг с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества.

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

4.4.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

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

4.4.6. Представлять законные интересы членов Товарищества собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5. Членство в Товариществе.

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

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в доме с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

5.3. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

5.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из него или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме.

6. Обязанности членов Товарищества.

6.1. Члены Товарищества обязаны:

6.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

6.1.2. Обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных, охраняемых законом прав и интересов других собственников. При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в

соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба общему имуществу член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

6.1.3. Ежемесячно вносить обязательные платежи за содержание и ремонт общего имущества дома, а так же предоставленные коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

6.1.4. Вносить обязательные взносы и сборы в размере и сроки, определяемые решениями общего собрания членов Товарищества.

6.2. Неиспользование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества от обязанности оплаты обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества дома.

7. Порядок управления деятельностью Товарищества.

7.1. Высшим органом управления Товариществом является общее собрание членов Товарищества.

7.2. Общее собрание избирает органы управления товариществом - правление товарищества.

7.3. Для осуществления проверок финансовой деятельности в товариществе собственников жилья избирается ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.

8. Общее собрание членов Товарищества.

8.1. Годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья проводится не ранее чем через два месяца и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания финансового года в сроки, установленные решением общего собрания.

8.2. Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание в многоквартирном доме может быть создано по инициативе любого из членов Товарищества.

8.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья может проводиться в форме совместного присутствия членов товарищества собственников жилья для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, или может быть проведено посредством опроса в письменной форме (заочной форме голосования).

8.4. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов.

8.5. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

8.5.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

8.5.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

8.5.3. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

8.5.4. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

8.5.5. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме,

8.5.6. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

8.5.7. Утверждение сметы доходов и расходов на год и отчета о ее выполнении.

8.5.8. Установление размера обязательных платежей, сборов и взносов членов Товарищества.

8.5.9. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта дома и оборудования.

8.5.10. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества.

8.5.11. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

8.5.12. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

8.5.13. Иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

8.6. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 8.5.2. – 8.5.5. Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.7. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.8. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

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

8.10. Порядок подготовки, созыва и проведения общего собрания членов Товарищества:

8.10.1. Сообщение (уведомление) о проведении общего собрания членов Товарищества размещается на стене первого этажа каждого подъезда многоквартирного дома не менее чем за 10 дней до даты проведения указанного собрания.

8.10.2. В сообщении (уведомлении) о проведении общего собрания должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема

решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня данного собрания;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

8.10.3. При проведении собрания в заочной форме голосования, принявшими участие в голосовании считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.10.4. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

8.10.5. Решения общего собрания оформляются протоколами, которые хранятся у председателя Товарищества.

9. Правление Товарищества.

9.1. Правление Товарищества осуществляет общее руководство деятельностью товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

9.2. Правление Товарищества является исполнительным органом товарищества собственников жилья, подотчетным общему собранию членов товарищества собственников жилья.

9.3. Правление Товарищества состоит из шести членов Товарищества и избирается общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года.

9.4. Заседания правления созываются не реже 1 раза в три месяца по графику, утвержденному председателем правления. Заседание правления товарищества собственников жилья может принимать решения, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

9.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества в соответствии с финансовым планом Товарищества.

9.6. В обязанности правления Товарищества входит:

9.6.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества.

9.6.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

9.6.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о ее выполнении, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

9.6.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

9.6.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

9.6.6. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

9.6.7. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества,

9.6.8. Иные вопросы, не отнесенные к компетенции общего собрания участников Товарищества.

9.7. Председатель правления Товарищества избирается членами правления товарищества собственников жилья из своего состава сроком на 2 года.

9.8. Председатель правления товарищества собственников жилья ведет общее собрание членов товарищества собственников жилья, а также созывает и проводит заседания правления товарищества в сроки, установленные настоящим уставом.

9.9. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества. Он имеет право подписывать платежные документы, заключаемые Товариществом договоры и совершать сделки, которые в соответствии с уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

9.10. Председатель правления Товарищества осуществляет хранение документации, оформляемой в процессе деятельности Товарищества.

10. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

10.1. Выборы ревизионной комиссии (ревизора) осуществляются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

10.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества сроком на один год.

10.3. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления товарищества.

10.4. В случае если в товариществе избрана ревизионная комиссия, а не ревизор, то ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя ревизионной комиссии, который и организует работу комиссии.

10.5. В обязанности ревизионной комиссии (ревизора) входит:

- проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представлять общему собранию членов товарищества письменное заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей, сборов и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

11. Имущество Товарищества.

11.1. Средства, поступающие в товарищество, состоят:

- из обязательных платежей за содержание и ремонт общего имущества дома, предоставляемые коммунальные услуги;
- вступительных взносов членов Товарищества;
- специальных сборов членов Товарищества,

- из доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- из субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

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

11.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на установленные общим собранием членов Товарищества цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

12. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

12.1. Ликвидация и реорганизация товарищества собственников жилья осуществляются на основании и в порядке, которые установлены действующим законодательством РФ.

Прокуратура и
прошуровано
(десять) листов



[Signature]
Шербакова А.И.

Метрайенная ИФНС
(наименование регистрирующего органа)
России № 6 по УР
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
«1» марта 2000 года
ОГРН 1021800994478
ГРН 2101838007467
Экземпляр документа хранится в
регистрирующем органе
Зам. начальника
Должность уполномоченного лица
Майцева Т.А.
Фамилия, инициалы
[Signature]
Подпись

