

«УТВЕРЖДЕНО»

Учредителями товарищества
собственников жилья

« Кривополянское »

Протокол собрания учредителей

от « 8 » июля 2018 г.

Председатель правления

И.Г. Резанова

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ « Кривополянское »

с. Кривая Поляна, 2018 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Кривополянское» создано по инициативе собственников нескольких расположенных близко жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, расположенных на нескольких соседних (граничащих) земельных участках, имеющих общее инженерно-техническое обеспечение, находящихся в границах с. Кривая Поляна Острогожского района Воронежской области (в порядке пункта 2, части 2 статьи 136 ЖК РФ).

1.2. Полное наименование товарищества - Товарищество собственников жилья «Кривополянское».

Сокращенное наименование Товарищества - ТСЖ «Кривополянское».

1.3. Товарищество собственников жилья «Кривополянское» (далее по тексту Товарищество) является некоммерческой организацией, формой объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации объектов коммунального комплекса и недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

1.4. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и другими нормативными актами.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество. Все недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов - домовладельцев.

1.7. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренным настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.8. Товарищество имеет круглую печать, угловой штамп и бланки, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, имеет счета в банках.

1.9. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.10. Адрес местонахождения Товарищества: Воронежская область, Острогожский район с. Кривая Поляна.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

2.1. Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

1) Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации общего имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим долевым имуществом в Товариществе.

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

3) Организация обеспечения коммунальными услугами домовладельцев, жильцов и оплаты оказанных услуг.

4) Участие в организации электро-, тепло-, газо- и водоснабжения членов Товарищества, сбора и вывоза мусора, уличного освещения обеспечение топливом, в том числе в

деятельности по ремонту, реконструкции, содержанию водопроводных сетей, уличного освещения и иных объектов жизнеобеспечения членов Товарищества.

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

6) Обеспечение выполнения домовладельцами в границах Товарищества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

7) Защита имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества - домовладельцев (по правоотношениям, вытекающим из членства их в Товариществе).

8) Участие в мероприятиях по благоустройству территории Товарищества.

9) Представление общих интересов домовладельцев в государственных и местных органах власти и управления, местных органах самоуправления, в судах.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

1) Заключать договоры на управление, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.

2) Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, объектов коммунальной инфраструктуры, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

3) Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена в соответствии с его долей участия.

4) Самостоятельно выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

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

6) Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

7) Передавать во временное пользование коммерческим и некоммерческим организациям, а также физическим лицам (гражданам) в порядке и на условиях Договоров найма (аренды) нежилые помещения (если таковые имеются у Товарищества), входящие в состав общего долевого имущества. Средства, получаемые Товариществом от сдачи в наем нежилых помещений могут быть использованы исключительно на покрытие издержек Товарищества по управлению и эксплуатации общим имуществом, на уменьшение бремени расходов членов Товарищества - домовладельцев по содержанию принадлежащей им недвижимости.

8) Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по Договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели.

3.2. Товарищество обязано:

1) Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и положений соответствующего законодательства, а также правовых актов органов местного самоуправления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

2) Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

3) Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в Товариществе.

4) Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества в Товариществе.

5) Выступать в интересах членов Товарищества заказчиком коммунальных услуг и представлять интересы членов Товарищества при расчетах за таковые услуги в отношениях с коммунальными службами района.

6) Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

7) Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих, либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

8) В случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

4.1. Членами Товарищества являются домовладельцы - собственники жилых домов (квартир), которые учредили Товарищество, добровольно объединившись для выполнения целей и задач такового, названных в части 2 настоящего Устава (далее — домовладельцы).

4.2. Членство в Товариществе возникает у учредителей-домовладельцев с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

4.3. После организации Товарищества все лица, приобретающие жилые дома (квартиры), могут быть приняты в члены товарищества после возникновения у них права собственности на жилые дома (квартиры) и добровольного волеизъявления ими своих намерений вступить в члены Товарищества.

4.4. Отказ части домовладельцев от вступления в члены Товарищества не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением имуществом в целях его содержания и эксплуатации.

4.5. Определение необходимых расходов, связанных с деятельностью Товарищества должно производиться в порядке достижения общего согласия всех домовладельцев, включая и не являющихся членами Товарищества, а споры по данным вопросам - разрешаться в судебном порядке.

4.6. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

4.7. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на жилой дом (квартиру) в связи со смертью гражданина, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе в Товариществе прекращается.

4.8. В случае смерти гражданина - члена Товарищества наследники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на жилой дом (квартиру).

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

4.10. Принятие новых членов в Товарищество происходит по их заявлению.

5. ОБЯЗАННОСТИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ.

5.1. Домовладельцы обязаны обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

5.2. Домовладельцы обязаны обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, переустройство и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев.

5.3. При нанесении домовладельцем 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, предоставленного домовладельцем, ущерба имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб. Порядок возмещения затрат домовладельцев на устранение ущерба имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу, нанесенного нанимателями или арендаторами, определяется соответственно Договорами найма или аренды с собственником помещения, иным законным основанием.

5.4. Домовладельцы несут расходы на содержание и ремонт общего имущества, а так же на содержание коммунальных сетей и уличного освещения.

5.5. Не использование домовладельцами принадлежащих им помещений, либо отказ от пользования общим имуществом, не являются основанием для освобождения домовладельцев полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

5.6. Содержание и ремонт помещений, находящихся в частной или иной форме собственности, осуществляются за счет домовладельцев-собственников этого имущества.

5.7. Домовладельцы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предусмотренные им коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами, или в ином порядке определенном на общем собрании.

5.8. Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей нанимателей, либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей нанимателями, либо арендаторами в соответствии с Договором найма, либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СВОИХ ОБЯЗАННОСТЕЙ.

6.1. В случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсировать за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, в порядке установленным законодательством.

6.2. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законом порядке, в том числе судебном.

7. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Для достижения целей деятельности, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в Уставе Товарищества, в соответствии с изложенным ниже.

7.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) Выполнение работ и услуг по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества, водопроводных, электрических и иных сетей, уличного освещения для членов Товарищества;

2) Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;

3) Сдача в аренду, внаем, либо продажей недвижимого имущества, и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества;

4) Осуществление мероприятий по благоустройству территории, сбору и вывозу мусора для членов Товарищества.

7.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в Уставе Товарищества.

7.4. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе целям. Дополнительный доход может быть направлен на приобретение движимого и недвижимого имущества, ремонт коммунальных систем и иные цели предусмотренные законом и Уставом Товарищества по решению членов Товарищества.

8. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Средства Товарищества состоят из:

1) вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества,

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач, и обязанностей Товарищества,

3) дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством,

4) прочих поступлений.

8.2. По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

8.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

9. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ.

9.1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы:

- общее собрание членов Товарищества - домовладельцев,

- правление Товарищества.

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

9.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизора, органов местного самоуправления.

9.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1) Принятие, а так же внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

2) Решение о создании, реорганизации и ликвидации Товарищества.

3) Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов, или иных прав пользования общим имуществом.

4) Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.

5) Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские реквизиты.

6) Определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Товарищества.

7) Введение ограничений на использование общего имущества.

8) Избрание правления и ревизора.

9) Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

10) Установление размера обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества.

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

12) Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизора Товарищества.

13) Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда других положений.

14) Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

9.5. Общее собрание имеет право решать и все вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

9.6. Все иные вопросы деятельности Товарищества не отнесенные Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся к компетенции правления Товарищества.

10. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. На общем собрании одно домовладение, равняется одному голосу, следовательно, каждый член Товарищества (каждый домовладелец) обладает столькими голосами, сколько у него имеется в собственности домовладений в Товариществе.

10.2. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более половиной от общего числа голосов в Товариществе.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

10.3. Общее собрание Товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц, председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

10.4. Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов в товариществе. По остальным

вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление Товарищества составляет 5 человек, избираемых общим собранием открытым голосованием простым большинством голосов из числа членов Товарищества на два года.

11.3. Правление Товарищества избирает открытым голосованием простым большинством голосов из своего состава председателя правления Товарищества на два года, который руководит деятельностью Правления, обеспечивает выполнение решений правления, достижения целей и задач Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

Председатель правления является официальным представителем Правления и всего Товарищества, действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает от имени Товарищества платежные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению общим собранием, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка работников Товарищества, положение об оплате их труда и другие нормативные акты.

11.4. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

11.5. Заседание правления Товарищества созывается председателем один раз в месяц.

В случае необходимости может созываться внеочередное заседание Правления по инициативе председателя или более половины членов правления.

Заседание правления правомочно, если на нем присутствуют более половины членов правления Товарищества.

Решения правления Товарищества оформляются протоколом, подписываемым председателем и секретарем.

11.6. Обязанности правления:

- 1) соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава,
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов,
- 3) составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию,
- 4) заключение любых договоров от имени Товарищества,
- 5) представительство Товарищества,
- 6) управление общим имуществом или заключение Договоров на управление,
- 7) найм рабочих и служащих для обслуживания имущества и увольнение их,
- 8) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета, отчетности,
- 9) созыв и организация проведения общего собрания,
- 10) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

11.7. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, в соответствии с утвержденным бюджетом.

12. РЕВИЗОР ТОВАРИЩЕСТВА.

12.1. Ревизор Товарищества избирается общим собранием на два года, им не могут быть члены правления Товарищества.

12.2. Ревизор Товарищества:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год,

2) представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

3) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

13.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

13.2. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и члены его будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.