

УТВЕРЖДЕН

Решением Общего собрания членов
Товарищества собственников жилья «Лермонтова»
от «04» июня 2015 года

УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Лермонтова»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Лермонтова» 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.

Наименование Товарищества:

полное - «Товарищество Собственников Жилья «Лермонтова»;

сокращенное - ТСЖ «Лермонтова».

Место нахождения Товарищества: 680000, г. Хабаровск, ул. Лермонтова, 52.

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 52 по улице Лермонтова в городе Хабаровске.

1.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

1.3. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом на основании и в порядке, определенном законодательством, от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права.

1.4. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.5. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества (Общее собрание Товарищества), Правление Товарищества (Правление)

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

1.6. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (ревизор).

1.7. Срок деятельности Товарищества неограничен.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Организация управления и обеспечения эксплуатации, надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также земельного участка, на котором расположен дом.

2.2. Сохранение и приращение общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Реализация собственниками помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.4. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, а также нанимателей и арендаторов помещений в многоквартирном доме.

2.5. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил содержания и пользования помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией многоквартирного дома.

2.6. Защита прав и интересов членов Товарищества.

2.7. Представление общих интересов собственников помещений многоквартирного дома в федеральных органах власти и контроля, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

Права Товарищества в полном соответствии со статьей 137 Жилищного Кодекса РФ.

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Обязанности Товарищества в полном соответствии со статьей 138 Жилищного Кодекса РФ.

5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;

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

- прочих поступлений.

5.3. Товарищество образует фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Фонд капитального ремонта формируется из следующих источников:

- экономия средств, начисленных собственникам помещений в течении календарного года, на содержание (техническое обслуживание), текущий и капитальный ремонт;
- любые обязательные отчисления, основанные на решении Общего собрания членов Товарищества;

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- посредническая деятельность по закупке для собственников помещений в многоквартирном доме коммунальных ресурсов: электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды, водоотведения, услуг и работ по вывозу и захоронению бытовых отходов, управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту, по техническому обслуживанию общего имущества, дератизации и демеркуризации, освидетельствованию и экспертизе общего имущества и других работ и услуг необходимых для эксплуатации МКД;
- сдача в аренду, внаем частей общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществление иной хозяйственной деятельности, не противоречащей действующему законодательству.

6.3. Доход от хозяйственной деятельности Товарищества направляется на уменьшение обязательных платежей на содержание общего имущества многоквартирного дома.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

Члены Товарищества имеют право:

- 7.1.** Участвовать в деятельности Товарищества лично или через своего представителя по доверенности, оформленной в соответствии с нормами действующего законодательства РФ, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- 7.2.** Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его руководящих органов;
- 7.3.** Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

7*. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

- 7*.1.** Самостоятельно осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащими ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его пользования, установленные действующим законодательством РФ;
- 7*.2.** Осуществлять другие права, предусмотренные ст. 143 Жилищного Кодекса РФ.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

Член Товарищества и не являющийся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязан:

- 8.1.** Выполнять требования настоящего Устава (только для членов товарищества), решения Общего собрания членов Товарищества и решения Правления Товарищества;
- 8.2.** Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания собственного помещения, общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории;
- 8.3.** Своевременно, до 20 числа месяца, следующего за расчетным, в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги и обязательные платежи установленные органами управления Товарищества для членов ТСЖ. Не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ. Оплата вносится денежными средствами на расчетный счет Товарищества.
- 8.4.** Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 8.5.** Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с органами управления Товарищества все необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

- 8.6. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям помещения в случаях необходимости, поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, для восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- 8.7. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу многоквартирного дома.
- 8.8. Предоставлять документы в орган местного самоуправления, на осуществление перепланировки или переустройства помещения, перевода жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое, после согласования с Товариществом;
- 8.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, решениями органов управления Товарищества;
- 8.10. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязанностей членов Товарищества, собственник помещения несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

- 9.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество. К заявлению о вступлении в члены Товарищества прилагается копия документа, подтверждающего право собственности на принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме;
- 9.2. Все лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения;
- 9.3. Интересы несовершеннолетних собственников помещений в многоквартирном доме представляют их законные представители в установленном законом порядке;
- 9.4. Членство в Товариществе прекращается:
- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
 - с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме;
 - с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица;

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

- 10.1. Общее собрание Товарищества является высшим органом управления Товарищества, созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 10.2. Годовое Общее собрание Товарищества проводится не позднее 6 (шести) месяцев после окончания финансового года.
- 10.3. Внеочередное Общее собрание Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, любого члена Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.
- 10.4. Уведомление о проведении Общего собрания Товарищества проводится путем размещения информации о проведении собрания на досках объявлений в каждом подъезде .
- 10.5. Компетенция Общего собрания Товарищества в полном соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации а также:
- 10.5.1. Досрочное прекращение деятельности любого члена Правления или всего состава Правления, любого члена ревизионной комиссии или всего состава ревизионной комиссии;
- 10.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.
- При отсутствии кворума при проведении обязательного годового Общего собрания Товарищества, в очной или в заочной форме, проводится повторное Общее собрание Товарищества в срок не более 60 (шестидесяти) дней с момента несостоявшегося общего собрания членов Товарищества.
- 10.7. Общее собрание Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня в ходе проведения собрания.
- 10.8. Проведение Общего собрания Товарищества в заочной форме проводится в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 10.9. Решения, принятые на Общем собрании Товарищества, должны быть отражены в протоколе. Протокол Общего собрания Товарищества составляется не позднее 10 (десяти) дней после окончания проведения Общего собрания Товарищества, подписывается председательствующим на Общем собрании Товарищества и членами товарищества, принимавшими участие в подсчете голосов.
- В протоколе Общего собрания Товарищества указываются:
- форма проведения собрания (очное или заочное);
 - место и время проведения общего собрания Товарищества;

- общее количество голосов, которыми обладают члены Товарищества;
 - количество голосов, которыми обладают члены Товарищества, принявшие участие в собрании;
- В протоколе общего собрания Товарищества должны содержаться вопросы, поставленные на голосование и итоги голосования по ним.

Протокол Общего собрания Товарищества хранится в течении 5 лет.

10.10. Решения, принятые Общим собранием Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества и других собственников помещений в многоквартирном доме Правлением Товарищества путем размещения копий решения (протокола) на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома.

10.11. Решения Общих собраний Товарищества являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Правление является исполнительным органом Товарищества, осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества и подотчетно Общему собранию 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 Товарищества. Деятельность Правления регулируется действующим законодательством Российской Федерации (Жилищным Кодексом), Уставом Товарищества.

11.2. Правление избирается Общим собранием Товарищества из числа членов Товарищества, соблюдая статью 147 ЖК РФ, на срок 2 (два) года с правом повторного избрания по окончании срока в составе не менее 3 (трех) человек.

11.3. Заседания Правления:

- первое заседание Правления проводится в срок не позднее чем через 30 (тридцать) дней после Общего собрания Товарищества, на котором было избрано Правление;
- очередные заседания Правления проводится не реже чем 1 раз в год;
- внеочередные заседания Правления созываются по мере необходимости по инициативе любого члена Правления.

11.4. На первом заседании вновь избранного Правления члены Правления избирают из своего состава Председателя Правления.

11.5. Заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления.

Передача права голоса членом Правления иным лицам, в том числе другим членам Правления, не допускается.

Решение Правления оформляется протоколом, который подписывается всеми присутствовавшими на заседании членами правления.

11.6. Обязанности Правления Товарищества :

- 11.6.1.** соблюдение Товариществом законодательства РФ и требований Устава Товарищества;
- 11.6.2.** контроль за своевременным внесением членами и не членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 11.6.3.** составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, представление их Общему собранию Товарищества для утверждения;
- 11.6.4.** управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 11.6.5.** наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 11.6.6.** заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, благоустройство и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров с ресурсоснабжающими организациями, с исполнителями иных жилищных и коммунальных услуг, других договоров, необходимых для осуществления деятельности;
- 11.6.7.** заключение договоров на проведение аудита и страхования Товарищества;
- 11.6.8.** ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, а также технической и иной документации по находящемуся в управлении Товарищества многоквартирному дому и объектам инфраструктуры;
- 11.6.9.** созыв и проведение обязательного годового Общего собрания Товарищества, а в случае необходимости - внеочередных Общих собраний Товарищества;
- 11.6.10.** Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

12.1. Председатель Правления избирается Правлением из своего состава на срок 2 (два) года.

12.2. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

12.3. Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества:

- подписывает все договоры, доверенности на представление интересов Товарищества в судебных органах, получение материалов и т.п., платежные и другие документы;
- совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием Товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда;
- продвигает при необходимости на утверждение Правления кандидатуру заместителя Председателя правления из числа членов Правления;
- представляет интересы Товарищества в судебных органах ;
- совершает иные действия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общим собранием Товарищества избирается Ревизионная комиссия (ревизор) на срок 2 (два) года с правом повторного избрания по окончании срока, из числа членов Товарищества в составе не более 3 (трех) человек.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

Передача своих полномочий членом Ревизионной комиссии (ревизором) иным лицам, в том числе другим членам Ревизионной Комиссии, не допускается.

13.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

13.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет Общему собранию Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием Товарищества о своей деятельности.

13.4. Ревизионная комиссия составляет заключение по годовым отчетам. Без заключения Ревизионной комиссии годовой отчет не подлежит утверждению Общим собранием Товарищества. Ревизионная комиссия обязана потребовать внеочередного созыва Общего собрания Товарищества, если возникла угроза существенным интересам Товарищества или выявлены злоупотребления должностных лиц Товарищества.

14. ДОКУМЕНТАЦИЯ, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

14.1. Товарищество обязано вести финансовую и деловую документацию, в которой должны отражаться:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год;
- точный счет текущего баланса с указанием резерва для замены оборудования;
- смету текущих затрат Товарищества;
- лицевой счет для каждого собственника помещения, с указанием всех выплат, включая специальные, дополнительные расходы и сборы;
- протоколы Общих собраний Товарищества и заседаний Правления;
- деловую переписку Товарищества.

14.2. Хранение всей документации Товарищества осуществляет Правление.

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Реорганизация или ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

ИФНС России
 по Центральному району г.Хабаровска
 В Единый государственный реестр
 юридических лиц внесена запись
 «*ИФНС*» 2015 г.

ОГРН 1042700134173
 ГРН 2152721085120

Экземпляр документа хранится
 в регистрирующей службе

Зам. начальника
 Должность уполномоченного
 регистрирующей службы

Зверев
 Фамилия, имя, отчество

ИФНС РОССИИ ПО ЦЕНТРАЛЬНОМУ РАЙОНУ ГО. ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
 ОГРН 142700134173

М.П.

Проштучено,
 пронумеровано
 Количество
 Листов 6 шесть
Глади
 Гладин Ю. Р.