

1. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Товарищество собственников жилья «СОЮЗ» (далее – Товарищество) - это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, улица Союзная, дом 27 «А», создано 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, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, положениями Гражданского Кодекса РФ, действующего законодательства Удмуртской Республики и органов местного самоуправления..

Полное наименование - Товарищество собственников жилья «СОЮЗ».

Краткое наименование – ТСЖ «СОЮЗ».

Местонахождение Товарищества: Российская Федерация, г. Ижевск, улица Союзная, дом 27 «а».

Почтовый адрес Товарищества: Российская Федерация, г. Ижевск, улица Союзная, дом 27 «а» квартира 16.

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

3. Устав Товарищества принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного Кодекса РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших Товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Товарищество имеет штампы и бланки, может иметь эмблему и другие средства визуальной идентификации.

6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

7. Местом размещения информации о проведении общего собрания членов Товарищества, заседаний Правления, копий протоколов собраний, результатов голосования, решений Товарищества, прочих объявлений Товарищества для ознакомления членов Товарищества является доска объявлений, находящаяся на стене около электрощитов на первом этаже каждого подъезда дома.

Информация, размещенная на указанном месте, считается доверенной до сведения каждого члена Товарищества. В случае, если адресом постоянного места проживания Товарищества не является жилое помещение в данном доме, или член Товарищества является собственником нежилого помещения, он обязан подать Товариществу на имя Председателя заявление с указанием способа, которым можно сообщить ему необходимую информацию. В противном случае член Товарищества не вправе ссылаться на то, что он не был уведомлен о проведении общего собрания членов Товарищества или ему не были известны решения, принятые Товариществом.

2. ЦЕЛИ, ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Товарищество образовано в целях:

- согласования порядка реализации прав собственников жилья по совместному управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- координация действий членов Товарищества в процессе реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению принадлежащих им помещениями в жилом доме, без ущемления прав и интересов других собственников;

- организация содержания общего имущества членов Товарищества, в том числе земельного участка, на котором расположен жилой дом и иные объекты недвижимости, в надлежащем санитарном, экологически чистом, противопожарном и технически безопасном состоянии;

- обеспечения соблюдения членами Товарищества, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими, другими собственниками, членами их семей и лицами, совместно с ними

проживающими, нанимателями, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими, а также арендаторами нежилых помещений правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, включая места общего пользования, и придомовым земельным участком, а также - правил содержания дома и придомовой территории в соответствии с действующими нормативными актами;

- распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению, содержанию, эксплуатации, ремонту, страхованию, налогообложению общего имущества, предоставляемым коммунальным и прочим услугам;

- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции, строительству помещений, зданий и сооружений;

- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;

- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомового земельного участка;

- получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом кредитов банков;

- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 152 ЖК РФ;

- представления общих интересов Товарищества в государственных организациях, органах власти, местного самоуправления, в судах, в союзах и ассоциациях, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- обеспечение текущего и капитального ремонта жилого дома и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества;

- удовлетворение потребностей членов Товарищества, остальных собственников помещений в доме в коммунальных, эксплуатационных, ремонтных и строительных услугах и обеспечение качества предоставляемых услуг регламентированного государственными стандартами, санитарными, строительными нормами и правилами в соответствии с действующим законодательством;

- владения, пользования в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2. Предметом деятельности Товарищества являются:

- организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законом пределах;

- сохранения и приращения общего имущества;

- обеспечение принятия решений собственниками жилья в многоквартирном доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

- организация обеспечения собственниками жилья в многоквартирном доме коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией, иными ресурсами и их оплаты собственниками жилья службам городского хозяйства;

- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- обеспечение исполнения собственниками жилья в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

- взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе и его членами;

- защита охраняемых законом гражданским правом и интересам членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства Товарищества);

- подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения.

3. Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, ремонт и эксплуатация недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в доме и на прилегающей территории;

- заключение сделок с юридическими и физическими лицами, выступать заказчиком работ по содержанию, эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений и придомовой территории;

- выполнение проектно-сметных, строительных, монтажных и ремонтных работ в сфере обустройства земель, создания и содержания на них коммуникаций, объектов недвижимости жилого и нежилого назначения;

- осуществление монтажа, ремонта, пуска и наладки технологического оборудования в жилищно-коммунальной сфере;

- предоставление коммунальных и бытовых услуг нуждающимся в них лицам;
- сбор платежей за техническое обслуживание с домовладельцев.

Деятельность, ведение которой требует лицензирования, может осуществляться Товариществом после получения соответствующей лицензии.

4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом или не относящейся к предмету его деятельности.

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Товарищество собственников жилья вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества собственников жилья;

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

- устанавливать на основании принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества собственников жилья размеры 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;

- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- передать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества собственников жилья работы и предоставляющим Товариществу собственников жилья услуги;

- продавать и передавать по временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу собственников жилья.;

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям и задачам Товарищества собственников жилья, действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества собственников жилья, товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате не исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

Товарищество собственников жилья обязано:

- обеспечивать выполнение требований главы 13 ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных актов, а также устава Товарищества собственников жилья;

- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества собственников жилья;

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предоставления или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- предоставлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и в отношениях с третьими лицами.

5. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

6. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены товарищества собственников жилья не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

7. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам главы 13 ЖК РФ.

8. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

2. Если в многоквартирном доме создано Товарищество, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества собственников жилья после возникновения у них права собственности на помещения.

3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственников жилья или с момента прекращения права собственности члена товарищества собственников жилья на помещение в многоквартирном доме.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Член Товарищества обязан:

- выполнять положения настоящего Устава;

- выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов (помещения, собственником которого он является, общего имущества) и придомовой территории;

- не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов;

- исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу;

- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- оплачивать в срок водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и другие коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;
- обеспечить выполнение требований Устава и других правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;
- известить покупателя при продаже помещения о том, что в данном жилом доме организовано Товарищество, и что он является его членом;
- обеспечить доступ третьим лицам к частям помещения в случае необходимости поддержания эти помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или предоставления возможного ущерба;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;
- использовать помещение по его назначению;
- уведомить правление Товарищества не позднее 3-х дней после регистрации договора, связанного с отчуждением помещения, части помещения, собственником которого он являлся;
- выполнять иные обязанности, вытекающие из закона, Устава, решений общего собрания членов и правления Товарищества.

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

3. Член Товарищества имеет право:

- участвовать лично либо через представителя в деятельности Товарищества;
- избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- вносить, в соответствии с положениями Устава, предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- получать, в соответствии с положениями Устава, данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах, иную информацию;
- присутствовать на заседаниях правления Товарищества;

4. Число голосов каждого члена Товарищества равно количеству площади принадлежащего ему в данном доме помещения (в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права).

В случае, если член Товарищества является совладельцем вышеуказанного помещения, его количество голосов пропорционально доле в данном помещении.

Общим собранием членов Товарищества может быть установлен иной способ распределения голосов членов Товарищества.

5. Каждый член Товарищества участвует в голосовании с правом решающего голоса, независимо является ли он членом исполнительных органов Товарищества, ревизионной комиссии (ревизором) или работником Товарищества.

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Органами управления товарищества собственников жилья являются:

- общее собрание членов товарищества собственников жилья;
- правление товарищества собственников жилья.

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества собственников жилья.

2. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

- внесение изменений в устав товарищества собственников жилья;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья;

