

Главное Управление
Федеральной регистрационной службы
по Краснодарскому краю
Решение о государственной
регистрации принято

19. декабря 2006 г.

“ У Т В Е Р Ж Д Е Н О ”

Решением общего собрания
собственников квартир, проживающих по адресу:
г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28,
ул. Интернациональная, 26.
Протокол собрания от 13 июля 2006г.

Председатель собрания
Секретарь собрания



А.М. Байкова
Н.В. Багнюкова

У С Т А В

Т О В А Р И Щ Е С Т В А

С О Б С Т В Е Н Н И К О В Ж И Л Ь Я

« И Н Т Е Р »

г. Белореченск, 2006 год

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ИНТЕР»

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «ИНТЕР», именуемое в дальнейшем «товарищество», создано по инициативе собственников квартир в многоквартирных домах, проживающих по адресу: Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28, ул. Интернациональная, 26.

1.2. Деятельность товарищества осуществляется в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов, а также настоящего устава.

1.3. Полное и краткое наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «ИНТЕР», ТСЖ «ИНТЕР».

1.4. Товарищество создано без ограничения срока деятельности. Число членов товарищества превышает пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах. Общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах обязано принять решение о ликвидации Товарищества, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

1.5. Предметом деятельности товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом многоквартирных домов.

1.6. Товарищество является формой управления многоквартирными домами с целью надлежащего содержания жилых домов и придомовой территории, обеспечения членов товарищества коммунальными и другими услугами, защиты их интересов.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации и обладает правами и обязанностями в соответствии с действующим законодательством.

1.8. Товарищество удостоверяет документы печатью и штампами со своим наименованием, имеет расчётный счёт и иные счета в банке.

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законодательством и Уставом.

1.10. Место нахождения: 352630, Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Таманской Армии, № 112, офис № 2.

2. Права и обязанности Товарищества

2.1. Товарищество вправе:

2.1.1. 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;

2.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и 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 действующим законодательством и уставом товарищества цели;

2.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества 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;

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

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

2.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

2.1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;

2.1.8. требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах;

2.1.9. требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

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

2.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать или реконструировать имущество в многоквартирном доме;

2.2.3. 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;

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

2.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

2.3. Товарищество обязано:

2.3.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

2.3.2. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

2.3.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

2.3.5. 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 собственности на данное имущество;

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

2.3.7. принимать меры, необходимые для предотвращения 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;

2.3.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3. Имущество товарищества

3.1. Имущество товарищества составляют денежные средства и другие объекты, принадлежащие ему на праве собственности.

3.2. Средства товарищества состоят из:

3.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

3.2.2. доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

3.2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

3.2.4. прочих поступлений.

3.3. Размер вступительного взноса утверждается общим собранием членов товарищества.

3.4. Взнос на содержание и эксплуатацию домов и придомовой территории, на ремонт, в том числе капитальный, определяется общим собранием членов товарищества, исходя из необходимых затрат на работу и услуги, включая отчисления на капитальный ремонт домов.

3.5. Фонд взносов на содержание и эксплуатацию домов, придомовых территорий, на ремонт, включая капитальный, может использоваться только на указанные цели.

3.6. Размер специального фонда на благоустройство территории, культурно- и спортивно-оздоровительную работу и денежного вознаграждения за работу, а также резервного фонда определяется решением общего собрания.

3.7. Средства товарищества хранятся на счетах в Белореченском офисе Предгорного ОСБ Сбербанка России.

3.8. Товарищество действует на основе самофинансирования. Доходы, полученные на законном основании, могут направляться на покрытие эксплуатационных расходов.

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

4. Органы управления и контроля товарищества

4.1. Органами управления товарищества являются: общее собрание членов товарищества, правление. Органом контроля является ревизионная комиссия.

4.2. Высшим органом управления является общее собрание его членов.

4.3. В компетенцию общего собрания входит принятие решений:

4.3.1. о внесении изменений в устав;

4.3.2. об утверждении размеров вступительного взноса, других обязательных платежей и взносов членов товарищества;

4.3.3. о выборах правления, ревизионной комиссии товарищества;

4.3.4. об образовании специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в домах и их оборудования, определение размеров фондов и порядка их расходования;

4.3.5. об утверждении условий договоров на обслуживание и ремонт домов;

4.3.6. об утверждении сметы на капитальный ремонт домов;

4.3.7. рассмотрение жалоб на действия правления, ^{Федеральной инспекции по Краснодарскому краю} ~~председателя правления~~ ^{Решение о государственной регистрации принято} ~~председателя правления~~ ^{№ 10/2006 г.} ной комиссии;

4.3.8. об утверждении отчёта о финансово-хозяйственной деятельности за истекший год и плане об этой деятельности на следующий год;

4.3.9. об установлении условий, порядка и размера вознаграждения членов правления товарищества;

4.3.10. о реорганизации и ликвидации товарищества;

4.3.11. о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;

4.3.12. о направлениях использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

4.3.13. о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество;

4.3.14. о принятии и изменении по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положения об оплате их труда;

4.3.15. по другим вопросам, предусмотренным законодательством.

4.4. Общее собрание имеет право принимать решения по всем другим вопросам, которые оно сочтёт необходимым рассмотреть.

4.5. Общее собрание созывается правлением по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

4.6. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

4.7. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

4.8. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов и если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4.9. Решения принимаются общим собранием простым большинством голосов участвующих в собрании членов товарищества или их представителей.

Решения общего собрания о реорганизации и ликвидации товарищества, о получении заёмных средств, о направлениях использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, о сдаче в аренду или передаче иных прав на

общее имущество в многоквартирных домах принимаются, не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

4.10. Решение по остальным вопросам, за исключением указанных в п.4.9 настоящего Устава, принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

4.11. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества при голосовании на общем собрании пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в домах.

4.12. Общее собрание принимает решения голосованием посредством опроса в письменной форме. Содержание опросного листа, подсчёт результатов голосования должны отвечать требованиям ст. ст. 47, 48 ЖК РФ.

4.13. Все решения, принимаемые на общем собрании членов товарищества, оформляются в письменной форме в виде протокола и хранятся в товариществе вместе с результатами голосования (опросными листами) бессрочно. Протоколы решений общего собрания членов товарищества подписываются председателем (при его отсутствии заместителем) и секретарём правления товарищества. Протоколы общих собраний ведутся сквозной нумерацией, прошнуровываются и опечатываются.

4.14. Информация о всех принятых на общем собрании членов товарищества решениях вывешивается правлением товарищества в течение 10 дней после даты проведения общего собрания в доступных публичных местах – на входных дверях в подъезды, на лифтовых площадках первых этажей, на информационном стенде у офиса правления.

4.15. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества в составе 7 человек общим собранием на срок, установленный Уставом Товарищества, но не более, чем на два года. Из состава правления избираются председатель, его заместитель и секретарь на срок полномочий правления. Председателем правления не может быть не член товарищества либо лицо, действующее по доверенности от члена товарищества. Председатель правления является председателем товарищества.

4.16. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчётно общему собранию членов товарищества, вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

4.17. Обязанности правления товарищества:

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

4.17.1. соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего устава;

4.17.2. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных взносов и платежей, а также принятие мер к их взысканию;

4.17.3. составление смет доходов расходов товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности с предоставлением их общему собранию членов товарищества для утверждения;

4.17.4. управление многоквартирными домами;

4.17.5. наем работников для обслуживания домов, и придомовой территории и увольнение их;

4.17.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и контроль за их выполнением;

4.17.7. ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

4.17.8. созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

4.17.9. выполнение иных, вытекающих из устава товарищества обязанностей жилья, обязанностей.

4.18. Заседание правления товарищества созывается председателем правления по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц. Заседание правления ТСЖ правомочно, если на нём присутствует большинство членов правления.

4.19. Решение на заседании правления считается принятым, если за него проголосовало большинство от установленного числа членов правления. Решения принимаются открытым голосованием.

4.20. Решение правления товарищества оформляются протоколом, который хранится в правлении бессрочно. Протоколы подписываются председателем и секретарём правления. Протоколы заседаний правления ведутся сквозной нумерацией, прошнуровываются и опечатываются.

4.21. Председатель правления выполняет свои обязанности на профессиональной основе, при этом правление заключает с ним трудовой договор.

4.22. Полномочия председателя правления:

4.22.1. обеспечивает выполнение решений правления;

4.22.2. даёт указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

4.22.3. действует без доверенности от имени Товарищества;

4.22.4. подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

4.22.5. разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание домов, а также положение об оплате их труда.

4.23. Ревизионная комиссия товарищества избирается в составе 5 человек общим собранием сроком на 2 года. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества.

4.24. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя.

4.25. Ревизионная комиссия Товарищества:

4.25.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

4.25.2. представляет общему собранию ^{Федеральной регистрационной службы} ~~Федеральной регистрационной службы~~ Товарищества заключение о смете доходов и расходов на ^{соответствующий год} ~~соответствующий год~~ Товарищества и отчет о финансовой деятельности и ^{размерах} ~~размерах~~ обязательных платежей и взносов;

4.25.3. отчитывается перед общим собранием ^{регистрации принята} ~~регистрационной службы~~ членов Товарищества о своей деятельности.

4.26. По решению общего собрания членов товарищества председатель, члены правления и ревизионной комиссии могут быть досрочно отозваны, если они нарушили законодательство или не справляются со своими обязанностями.

4.27. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (и их супруги) председателя, членов правления.

4.28. Товарищество вправе для проведения ревизий финансово-хозяйственной деятельности заключать договоры с соответствующими организациями, предоставляющими аудиторские услуги.

5. Членство в Товариществе. Права, обязанности и ответственность членов Товарищества.

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

5.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

5.3. 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.

5.4. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением общего собрания.

5.5. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

5.6. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

5.7. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

5.8. Член Товарищества имеет право:

5.8.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

5.8.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и

через своего представителя, а также избирать и ~~быть избранным~~ ^{Федеральными органами} управления Товарищества.

5.8.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

5.8.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу ^{регистрации принято} ~~Решение о государственной~~ дела № 2006 г.

5.8.5. Получать от правления, председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии сведения о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

5.8.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

5.8.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

5.9. Член Товарищества обязан:

5.9.1. содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

5.9.2. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

5.9.3. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

5.9.4. выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя правления Товарищества;

5.9.5. нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

5.9.6. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;

5.9.7. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным;

5.9.8. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

5.9.9. обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

5.9.10. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домо- владельцев либо общему имуществу членов Товарищества 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 договорами.

Федеральной регистрационной палате
Решение о государственной
регистрации принято

6. Прекращение деятельности товарищества

6.1. Деятельность товарищества прекращается ~~путём реорганизации или ликвидации.~~

6.2. Реорганизация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

6.3. Деятельность товарищества прекращается:

6.3.1. по решению общего собрания его членов;

6.3.2. в других случаях, предусмотренных законодательством.

6.4. Условия и порядок прекращения деятельности товарищества определяются в соответствии с действующим законодательством.

6.5. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество товарищества, оставшееся после расчета с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества пропорционально их доле участия в товариществе.

Принято, проинформировано
и опечатано 11 (одиннадцать) листов

Заместитель руководителя
Главного управления
Федеральной регистрационной службы
по Краснодарскому краю
Г. И. Устименко

