


«УТВЕРЖДЕН»

Протоколом общего собрания
собственников помещений
от 24.11.2009 года № 1

 Председатель ТСЖ
Н.В. Горелов

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
"ФЛАГМАН"

Казань 2009

Копия верна



Товарищество собственников жилья "Флагман", в дальнейшем именуемое "Товарищество", создано по инициативе собственников помещений в многоквартирном жилом доме (в дальнейшем МКД), на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями Гражданского законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов, регламентирующих деятельность товарищества собственников жилья (ТСЖ). Товарищество создано для совместного управления и обеспечения эксплуатации жилищного фонда, владения, пользования и распоряжения в установленных законодательством пределах общим имуществом.

1. Общие положения

1.1. Наименование товарищества.

1.1.1. Полное наименование: Товарищество собственников жилья "Флагман";

1.1.2. Сокращенное наименование: ТСЖ "Флагман";

1.2. Место нахождения Товарищества:

Почтовый индекс: 420037;

Субъект Российской Федерации: Республика Татарстан;

Город: Казань;

Улица: Чапаева;

Номер дома: 26.

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

Товарищество действует по поручению, от имени и за счет средств собственников помещений, может приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, а также совершать от своего имени иные сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу.

1.4. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из ежемесячных целевых взносов (установленных тарифов) членов Товарищества и иных обязательных платежей, средств, полученных в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет целевых бюджетных средств.

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

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели деятельности товарищества.

2.1. Товарищество создается в целях управления общим имуществом ТСЖ «Флагман» и поддержания МКД в надлежащем техническом и санитарном состоянии; владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

Предметом деятельности Товарищества является:

☐ организация управления обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в жилом комплексе;

☐ заключение по поручению, от имени и за счет средств собственников помещений договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

☐ осуществление хозяйственной деятельности в пределах предусмотренных действующим законодательством;



- ☐ обеспечение жилищными услугами собственников, арендаторов, нанимателей помещений в МКД;
- ☐ обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического санитарного состояния жилых и нежилых помещений;
- ☐ проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовых территорий;

☐ сдача в аренду объектов общего имущества, входящих в состав жилого комплекса;

☐ защита и представление общих интересов собственников в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

2.2. В соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности Товарищество может выполнять следующие основные виды деятельности:

1. Управление эксплуатацией жилого фонда
2. Управление эксплуатацией нежилого фонда
3. Деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества
4. Строительство зданий и сооружений
5. Производство общестроительных работ
6. Устройство покрытий зданий и сооружений
7. Производство прочих строительных работ
8. Производство электромонтажных работ
9. Монтаж прочего инженерного оборудования
10. Производство отделочных работ
11. Производство штукатурных работ
12. Производство столярных и плотничных работ
13. Устройство покрытий полов и облицовка стен
14. Производство малярных и стекольных работ
15. Сдача внаем собственного недвижимого имущества
16. Сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества
17. Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества
18. Деятельность в области права
19. Деятельность по изучению общественного мнения
20. Рекламная деятельность
21. Чистка и уборка производственных и жилых помещений и оборудования
22. Предоставление различных видов услуг
23. Предоставление прочих услуг
24. Удаление и обработка твердых отходов
25. Уборка территории и аналогичная деятельность.

Товарищество вправе осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законом и не противоречащие основным видам деятельности общества.

2.3. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральным законом, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

2.4. Если условиями предоставления лицензии на осуществление определенного вида деятельности предусмотрено требование осуществлять такую деятельность как исключительную, Общество в течение срока действия лицензии осуществляет только виды деятельности, предусмотренные лицензией, и сопутствующие виды деятельности.

3. Права и обязанности товарищества.

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. заключать в соответствии с действующим законодательством:

- договоры с собственниками помещений в МКД;
- по поручению, от имени и за счет собственников помещений договоры на обслуживание, эксплуатацию, ремонт и содержание общего имущества в МКД и иные договоры в интересах Товарищества и его членов с любыми физическими лицами или организациями любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено действующим законодательством;

3.1.2. определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы по текущей эксплуатации текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, расходы на другие цели, установленные настоящим Уставом;

3.1.3. устанавливать размеры обязательных ежемесячных целевых взносов (тарифов) для каждого собственника помещения в МКД на основании настоящего Устава и решений общего собрания собственников, в соответствии с его долей участия, определяемой ЖК РФ и настоящим Уставом.

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

3.1.5. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

3.1.6. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

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

3.1.8. в интересах Товарищества получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки для осуществления строительства дополнительных объектов общего имущества, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации с оформлением разрешительной документации в установленном порядке;

3.1.9. требовать полного возмещения причиненных Товариществу убытков из-за невыполнения собственниками обязательств по уплате ежемесячных целевых взносов и иных обязательных платежей, утвержденных решением общего собрания, в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебном;

3.1.10. сдавать в аренду объекты общего имущества и распределять полученные доходы на нужды товарищества в порядке, определяемом Правлением Товарищества;

3.1.11. страховать имущество МКД.

3.2. Товарищество обязано:

3.2.1. выполнять требования законодательных и иных нормативных актов, а также настоящего Устава;

3.2.2. выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

3.2.3. заключать договоры по содержанию и ремонту общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;

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

3.2.5. обеспечивать надлежащее противопожарное, экологическое, санитарное, техническое состояние общего имущества, контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности членов Товарищества, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства;



3.2.6. по поручению, от имени и за счет собственников помещений заключать договоры с организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности (если в соответствии с действующим законодательством наличие лицензии необходимо), производить своевременную оплату их услуг;

3.2.7. обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в товариществе, распределение между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

3.2.8. пресекать действия третьих лиц, затрудняющие либо препятствующие реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками помещений в МКД;

3.2.9. представлять интересы собственников в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления;

4. Общее имущество в товариществе.

4.1. Общим имуществом в МКД, которое находится в общей долевой собственности членов Товарищества, являются объекты, перечисленные в п.1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещения в МКД.

4.2. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в МКД.

4.3. Доля собственности каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД следует судьбе права собственности на помещение в МКД, принадлежащее этому собственнику. Доля собственности нового собственника (покупателя, наследника и др.) в праве общей собственности равна доле предшествовавшего собственника.

4.4. Собственники в МКД несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с долей участия.

4.5. Не использование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

4.6. Каждый собственник вправе застраховать принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение самостоятельно. Общее имущество в товариществе страхуется по решению Общего собрания.

5. Членство в товариществе

5.1. Членами Товарищества являются собственники жилых и нежилых помещений в МКД.

5.2. Членство в Товариществе возникает и прекращается у собственника помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством.

6. Обязанности и права членов Товарищества

6.1. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, правила проживания в МКД, а также другие решения, принятые Общим собранием и (или) Правлением Товарищества;
- использовать помещения, находящиеся в собственности по их прямому назначению;
- соблюдать требования настоящего устава, Положений, утвержденных решением общего собрания и (или) Правлением Товарищества, принимать участие в работе Общего собрания;
- соблюдать технические, противопожарные, экологические и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;



8. Общее собрание членов Товарищества

8.1. Уведомление о проведении Общего собрания направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается Общее собрание, в письменной форме и вручается каждому собственнику под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении Общего собрания указывается, по чьей инициативе оно созывается, место, время и форма (общее собрание или заочное голосование) проведения собрания, повестка дня. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

8.2. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным его доле участия.

8.3. Общее собрание правомочно, если в его работе принимают участие собственники или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения Общего собрания. Вновь созываемое Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента не состоявшегося ранее Общего собрания.

8.4. Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий на собрании может быть избран из числа членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается Секретарь собрания.

8.5. Решения принимаются большинством голосов принявших участие на Общем собрании собственников или их представителей и оформляется протоколом, если для решения вопроса не установлена необходимость принятия соответствующего решения квалифицированным большинством голосов.

8.6. Решение Общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и законодательством, является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании либо проголосовали «против».

8.7. Годовое Общее собрание 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 членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии или органа местного самоуправления. Бремя расходов по организации проведения внеочередного собрания ложится на инициаторов внеочередного собрания.

8.8. К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

1. внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;
2. решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
3. принятие решений о страховании общего имущества в МКД;
4. избрание Правления, Председателя Правления и Ревизионной комиссии;
5. утверждение годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и отчета о его выполнении;
6. утверждение размера ежемесячных целевых взносов (тарифов) и иных обязательных платежей членов Товарищества;
7. рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления и ревизионной комиссии Товарищества;

Общее собрание имеет право решать любые вопросы, в т.ч. отнесенные к компетенции Правления.

Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2- 4 настоящего пункта, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов



Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на собрании.

9. Правление Товарищества

9.1. Правление Товарищества избирается из числа его членов Общим собранием сроком на два года в количестве 3-5 человек и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

9.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию его членов.

В случае, когда в государственной (муниципальной) собственности находится более 30% площади всех помещений в товариществе, представитель соответствующего члена Товарищества входит в Правление Товарищества в обязательном порядке.

9.3. Заседание Правления считается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решения принимаются простым большинством присутствующих членов Правления. В случае равенства голосов «за» и «против» по принимаемому решению голос Председателя Правления является решающим.

Правление собирается на свои заседания не реже одного раза в месяц.

9.4. Правление имеет право:

- распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом (смета доходов и расходов);
- в случае невнесения собственником обязательных ежемесячных целевых взносов в течение более 2-х месяцев поручать исполнителю, эксплуатирующему жилищный фонд, производить отключение помещений неплательщика от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленным законодательством. Последующее подключение производить после полного погашения собственником сумм задолженности и оплаты выполнения соответствующих работ, согласно утвержденным калькуляциям.
- определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников.
- направлять средства, сэкономленные в результате внедрения энергосберегающих и иных технологий, на реализацию уставных целей первой очередности.
- разрабатывать и утверждать Правила проживания в МКД, Положение о старших по домам и иные внутренние нормативные документы и Положения Товарищества;
- В случае необходимости оперативного решения вопросов, относящихся к компетенции общего собрания принимать соответствующие решения с обязательным последующим утверждением решений на очередном (внеочередном) общем собрании.

9.5. В обязанности Правления входит:

- контроль за техническим состоянием жилого дома;
- контроль за соблюдением договорных обязательств с юридическими и физическими лицами;
- контроль за осуществлением финансово- хозяйственной деятельности Товарищества;
- контроль за своевременным внесением собственниками ежемесячных целевых взносов и иных обязательных платежей;
- составление годового финансового плана товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухучета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества;



10. Председатель Правления Товарищества

10.1. Председатель Правления избирается Общим собранием или Правлением ТСЖ сроком на два года.

10.2. В обязанности Председателя Правления входят:

- обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и настоящего устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
- контроль за составлением годового финансового плана Товарищества, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- представительство Товарищества;
- управление жилищным фондом или заключение договоров на управление;
- формирование персонала для обслуживания жилищного фонда путем найма и увольнения работников;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в товариществе по поручению, от имени и за счет средств собственников помещений;
- заключение договоров на поставку коммунальных услуг от имени собственников помещений;
- созыв и организация проведения годового Общего собрания и заседаний Правления Товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава и(или) действующего законодательства.

10.3. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать обязательные для исполнения указания всем должностным лицам, относящимся к персоналу Товарищества. Председатель подписывает от имени Товарищества платежные и расчетные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием, утверждает разработанные Правлением Правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положение об оплате труда обслуживающего персонала, другие внутренние документы Товарищества.

В случае необходимости оперативного решения вопросов, относящихся к компетенции Правления принимать соответствующие решения с обязательным последующим утверждением решений на очередном (внеочередном) заседании Правления Товарищества.

11. Ревизионная комиссия (ревизор)

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием из числа членов Товарищества сроком на два года.

Членами Ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны лица, являющиеся членами Правления.

11.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет Общему собранию и Правлению заключение по финансовому плану, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- в случае необходимости привлекает для более профессионального проведения плановой проверки независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию имущества товарищества, предусмотренные финансовым планом;



12. Финансовые средства товарищества

12.1. Финансовые средства Товарищества состоят из:

- ежемесячных целевых взносов (тарифов), добровольных вступительных взносов, и иных обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- бюджетных средств, выделяемых на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных бюджетных средств;
- доходов от хозяйственной деятельности;
- средств специальных фондов;
- добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;
- доходов, получаемых от использования общей собственности Товарищества;
- доходов по акциям, облигациям и другим ценным бумагам;
- прочих поступлений.

13. Прекращение деятельности Товарищества

13.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

13.2. Реорганизация, ликвидация Товарищества осуществляется в соответствии с Гражданским и Жилищным законодательствами РФ и иными нормативно-правовыми актами.

13.3. Товарищество реорганизуется, ликвидируется:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения недвижимого имущества в МКД;
- по решению общего собрания в связи с изменением способа управления МКД;
- по решению суда.

13.4. При ликвидации товарищества собственников жилья имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между собственниками – членами товарищества в порядке, установленном законодательством.

14. Заключительные положения

14.1. Устав утверждается общим собранием и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

14.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании, и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

14.3. Настоящий устав составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.



В документе пропущено,
пронумеровано 10 листов

Собор 12.8.2000

