

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЯШЬЛЕК»

УТВЕРЖДЕН:

МУ «Департамент жилищной политики и ЖКХ Альметьевского муниципального района РТ»,
на основании решения общего собрания жителей дома №138
ул.Шевченко, г.Альметьевск
от « 15 » мая 2006 г.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Товарищество собственников жилья «Яшьлек», в дальнейшем именуемое «Товарищество», является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Федеральными законами Российской Федерации «О некоммерческих организациях», «О товариществах собственников жилья», иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов Российской Федерации и Уставом товарищества.

2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, иные реквизиты.

3. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

4. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

5. Товарищество находится по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, 423450, г.Альметьевск, ул.Шевченко д.138.

ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6. Предметом и целью деятельности Товарищества является объединение домовладельцев в целях:

- согласования порядка реализации их прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в товариществе собственников жилья,
- осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в товариществе собственников жилья,
- распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек,
- обеспечение надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния общего имущества товарищества собственников жилья.

- обеспечения коммунальными услугами собственников, нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений в товариществе собственников жилья,
- озеленения, благоустройства и обеспечения чистоты и порядка на земельном участке товарищества собственников жилья.

ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

7. Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и/или 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;
- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в товариществе собственников жилья или заключать договора на обслуживание;
- определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Федеральным Законом РФ «О товариществах собственников жилья» и Уставом товарищества цели;
- устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;
- выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- иметь в собственности помещения в товариществе собственников жилья;
- продавать, обменивать, сдавать в аренду, по найму оборудования, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества, если изношены или морально устарели.

8. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельца Товарищество может:

- предоставить пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;
- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

9. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе принимать меры по принудительному взысканию причитающихся сумм в порядке, установленном законодательством.

ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

10. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Федерального Закона «о товариществах собственников жилья», иных законодательных и правовых актов. А также Устава товарищества;
- выполнять в порядке, установленном действующем законодательством, договорные обязательства; обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в товариществе собственников жилья;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в товариществе собственников жилья;
- 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 в товариществе собственников жилья;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;
- в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Уставом, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами, вытекающими из деятельности Товарищества;
- обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

11. Членами Товарищества могут быть домовладельцы — собственники помещений в товариществе собственников жилья. Интересы несовершеннолетних или недееспособных членов Товарищества представляют соответственно их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. Интересы юридических лиц представляют их руководители или представители, действующие по доверенности. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами Товарищества могут быть государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в товариществе собственников жилья принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

12. Членство в Товариществе возникает у домовладельцев – учредителей Товарищества с момента регистрации Товарищества в установленном порядке. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества правопреемника (наследники) приобретают членство в Товариществе с момента возникновения права собственности (права хозяйственного ведения, права оперативного управления) на помещения в товариществе собственников жилья. У остальных домовладельцев членство возникает с момента приема в Товарищество. Моментом приема в члены Товарищества является дата подачи домовладельцем заявления о приеме в Товарищество правлению Товарищества.

13. Членство в Товариществе прекращается по заявлению домовладельца – члена Товарищества, подаваемому управлению Товарищества, а также в случае перехода права собственности (права хозяйственного ведения, права оперативного управления) на помещение в товариществе собственников жилья другому лицу.

ДОЛИ УЧАСТИЯ

14. Бремя Товарищества по содержанию и ремонту общего имущества в товариществе собственников жилья определяются пропорционально размеру долей участия каждого домовладельца. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в товариществе собственников жилья, измеренных в метрах квадратных площади.

15. Доля собственности нового члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество товарищества собственников жилья (доля участия) равна доле предшествующего члена Товарищества.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

16. Члены Товарищества имеют право:

- участвовать в управлении Товариществом в порядке, установленном Уставом,
- быть избранными в члены правления, ревизионной комиссии, председателем правления;
- знакомиться с документацией Товарищества в порядке, установленном общим собранием.
- оспаривать действия (бездействия) Товарищества в судебном порядке,
- требовать возмещения убытков, причиненных по вине Товарищества, или в связи с предотвращением причинения вреда общему имуществу Товарищества,
- в любое время прекратить членство в Товариществе,
- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, иными нормативными актами и Уставами.

17. Члены Товарищества обязаны:

- соблюдать Устав Товарищества;

- исполнять решение общего собрания и правления Товарищества, распоряжения председателя Товарищества;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере и сроки, установленные нормативными актами, решениями общего собрания;
- своевременно производить оплату коммунальных услуг;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- обеспечить доступ представителей Товарищества и его работников, других лиц, заключивших договор с Товариществом, в принадлежащие им на праве собственности помещения для проведения ремонтных, восстановительных, профилактических работ на объектах общей собственности;
- устранять за свой счет ущерб, причиненный общему имуществу или имуществу Товарищества, ими лично или лицами, пользующимися на законном основании принадлежащими им на праве собственности помещениями;
- соблюдать этические нормы поведения в отношениях друг с другом;
- соблюдать установленные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых и нежилых помещений и придомовой территории;
- соблюдать правила проживания в многоквартирном доме;
- соблюдать правила коллективной безопасности;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством, иными нормативными актами и Уставами.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

18. Органами управления Товариществом являются:

- общее собрание членов Товарищества,
- правление Товарищества.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

19. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом. Общее собрание членов Товарищества может быть годовым и внеочередным. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года и созывается правлением. Внеочередное общее собрание членов Товарищества, а также годовое общее собрание членов Товарищества в случае нарушения сроков его созыва, может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами

голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

20. Инициатор проведения общего собрания членов Товарищества обязан известить членов Товарищества о дате, времени, месте проведения собрания, повестке дня не позднее, чем за 10 дней до его проведения. Извещение производится путем вывешивания объявлений на каждом подъезде жилого дома. Допускается вручение одного извещения членам Товарищества, проживающим одной семьей. Юридическим лицам – членам Товарищества извещение высылается по почте или вручается делопроизводителю.

21. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 21.1. внесение изменений и дополнений в Устав товарищества,
- 21.2. решение о реорганизации и ликвидации Товарищества,
- 21.3. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведение хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в товариществе собственников жилья;
- 21.4. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 21.5. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 21.6. введение ограничений на использование общего имущества;
- 21.7. избрание правления, председателя правления и ревизионной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 21.8. утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 21.9. установление обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 21.10. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта товарищества собственников жилья и оборудования;
- 21.11. рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионную комиссию Товарищества;
- 21.12. принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда;
- 21.13. определение размера вознаграждения членами правления Товарищества, ревизионной комиссии, председателю правления;
- 21.14. заключение договора с председателем правления в случае принятия решения о ежемесячной оплате его работы;
- 21.15. передача полномочий управления управляющей организации.

22. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

23. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия и в праве общей собственности на общее имущество в товариществе собственников жилья. Общее собрание членов Товарищества полномочно независимо от

количества присутствующих на нем членов Товарищества или их представителей. Полномочия представителей удостоверяются доверенностью, удостоверяемой по месту работы или месту жительства.

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

25. Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 21.2. и 21.15. пункта Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

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

27. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием сроком на три года. В случае избрания в правление юридического лица — члена Товарищества, представитель этого юридического лица назначается руководителем организации и в любое время может быть им заменен на другого представителя. В случае прекращения члена правления членства в Товариществе правления работает в оставшемся составе до ближайшего общего собрания членов Товарищества, на котором производятся довыборы.

28. Правление избирает из своего состава заместителя председателя правления.

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

30. В обязанности правления входит:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставления их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- 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 в товариществе собственников жилья;
- представительство Товарищества;

- управление товариществом собственников жилья или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания товарищества собственников жилья и увольнения их;
- выполнение иных полномочий работодателя, предусмотренных трудовым законодательством;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в товариществе собственников жилья;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выбор организации, представляющий услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за его деятельностью;
- утверждение внутренних нормативных актов;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава товарищества.

31. Заседание правления созывается председателем, а в его отсутствие заместителем председателя по мере необходимости, но не менее одного раза в три месяца.

32. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

33. Правление имеет право распоряжаться денежными средствами Товарищества в соответствии с финансовым планом.

34. Для ведения финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, Правление имеет право на контрактной основе нанять Управляющего.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ (УПРАВЛЯЮЩИЙ) ТОВАРИЩЕСТВА

35. Председатель правления (Управляющий) избирается правлением либо Общим Собранием сроком на три года. Председатель (Управляющий) обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указание и распоряжение всем должностным лицам и работникам Товарищества, которые для них обязательны.

36. Председатель правления (Управляющий) заключает договора от имени Товарищества.

37. Принимает на работу рабочих и служащих для обслуживания товарищества собственников жилья и увольняет их.

38. Председатель (Управляющий) действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

39. В случае прекращения председателем членства в Товариществе или прекращение исполнения им обязанностей председателя правления (в случае болезни, отказа от работы и др.) его функции исполняет заместитель председателя правления до ближайшего общего собрания членов Товарищества. Заместитель председателя правления исполняет обязанности председателя правления и в случае временного отсутствия председателя правления на работе. Председатель правления, работающий по договору, может быть досрочно переизбран общим собранием членов Товарищества по основаниям, указанным в договоре.

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

40. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

41. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

42. Без заключения ревизионной комиссии общее собрание Товарищества не вправе утверждать финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

43. Средства Товарищества состоит из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач, перечисленных в пункте 6 Устава;
- дотаций на эксплуатацию, текущей и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных предусмотренных законодательством дотаций;
- прочих поступлений.

44. Вступительный взнос взимается с каждого собственника квартир в жилом доме после его регистрации в качестве члена Товарищества. Сумма вступительного взноса с члена Товарищества составляет 500 (пятьсот) рублей.

Основанием регистрации в качестве члена Товарищества является личное заявление собственника на имя Председателя Правления (Управляющего) о вступлении в члены Товарищества.

45. Размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются Товариществом в пределах тарифов, утвержденных органами местного самоуправления.

46. По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств перевести в облигации, сертификаций, акции и другие ценные бумаги.

47. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие пункту 6 Устава. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

48. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав товарищества собственников жилья.

РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

50. Товарищество ликвидируется по решению общего собрания членов Товарищества также в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в товариществе собственников жилья.

51. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально долей участия, исчисленных в соответствии с пунктом 14 Устава.