

УТВЕРЖДЁН
Решением Общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
« СОКОЛ »

Протокол
от 28 декабря 2013г.

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
« СОКОЛ »

г. Хабаровск
2013г.

1. Общие положения.

- 1.1. Товарищество собственников жилья «СОКОЛ», образованное на базе дома № 3 по переулку Доступному в Центральном районе в г. Хабаровске далее именуемое Товарищество, является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.
- 1.2. Местонахождение Товарищества – «Многоэтажный жилой дом переменной этажности по пер. Доступному дом № 3 в Центральном районе в г. Хабаровске.»
- 1.3. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ.
- 1.4. Средства полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.
- 1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.
- 1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.
- 1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.
- 1.8. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.
- 1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, региональными законами, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.
- 1.10. Товарищество создаётся с целью совместного управления собственниками

помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования, и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2. Хозяйственная деятельность ТСЖ «СОКОЛ»

2.1. Для достижения цели, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация, и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.
- 3) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

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

3. Права Товарищества собственников жилья.

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

- 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) 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 Уставом Товарищества цели.
- 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.
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
- 8) создать объединение Товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.
- 3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации.
- 4) Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.
- 5) Заключать сделки, и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

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

4. Обязанности товарищества собственников жилья.

4.1. Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечить выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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.

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

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.

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

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники в многоквартирном доме владеют, пользуются, и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том

числе и не являющихся членами ТСЖ, путём его реконструкции или модернизации.

- 5.4 По решению, принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.
- 5.5 Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.
- 6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.**
- 6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.
- 6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.
- 6.4. Собственник помещения не вправе:
- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество.
 - 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

7. Средства и имущество товарищества собственников жилья.

- 7.1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 7.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:
- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ.
 - 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.
 - 3) субсидий, на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий.
 - 4) прочих поступлений.
- 7.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
- 7.4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.

- 8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

9. Членство в товариществе собственников жилья.

- 9.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.
- 9.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 9.3. 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.

10. Органы управления товарищества собственников жилья.
Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

11. Общее собрание членов товарищества собственников жилья.

- 11.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созываются в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.
- 11.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:
- 1) внесение изменений в устав Товарищества.
 - 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.
 - 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
 - 4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме.
 - 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.
 - 6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов.
 - 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
 - 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполнении такого плана
 - 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
 - 10) Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.
 - 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества.
 - 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.
 - 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.
- 11.3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.
- 11.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

12. Порядок проведения и организации общего собрания членов товарищества собственников жилья.

- 12.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 десять дней до даты проведения общего собрания.

12.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание товарищества собственников жилья не вправе вносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нём присутствуют члены Товарищества или их представители, более 50% голосов.

12.4. Решения общего собрания членов ТСЖ оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания.

12.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведёт председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов правления Товарищества.

13. Правление товарищества собственников жилья.

13.1 Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества. Правление товарищества жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

13.2 Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов Товарищества на срок 2 года

13.3 Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Товарищества.

13.4 Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов товарищества.

13.5 Заседание правления товарищества собственников жилья признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

14. Обязанности правления товарищества собственников жилья. В обязанности товарищества собственников жилья входят:

14.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

14.2. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

14.3. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

14.4. заключение договоров на поставку коммунальных услуг.

14.5. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

- 14.6. наём работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.
- 14.7. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 14.8. ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности.
- 14.9. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.
- 14.10. выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников жилья обязанностей.²

15. Председатель товарищества собственников жилья.

- 15.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок 2 года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 15.2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.
- 15.3. На основании решения правления ТСЖ подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.

- 16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается собранием членов Товарищества на срок 2 года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.
- 16.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:
 - 1) проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества
 - 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчёте о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
 - 3) Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

17. Права и обязанности собственника жилого помещения.

- 17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым

помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ,

- 17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.
- 17.2. Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.
- 17.3. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская безхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.

- 18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 18.2. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.
- 18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами ТСЖ.
- 18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

19. Реорганизация товарищества собственников жилья.

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20. Ликвидация товарищества собственников жилья.

- 20.1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

21. Заключительные положения.

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

21.2 Поправки изменения и дополнения к Уставу товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

21.3 Настоящий Устав составлен в 5 экземплярах, имеющих равную силу.

