УТВЕРЖДЕН
Протоколом № _1_ от: « 16_ »декабря 2010г.
Общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме, по адресу:
г. Омск, ул. Куйбышева , д. № 5

Председатель собрания

_____ / _Функ С.В./___

Копия изготовлена с устава юридического лица
ОГРН 1105543041262, представленного
при внесении в ЕГРЮЛ записи от: ____ 20
ГРН: ____

КОПИЯ ВЕРНА

Старший ГНИ Сурат 23.08.2019

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №12 ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
№7
Для документов

УСТАВ

Товарищества собственников жилья
« НОВАЯ СЛОБОДА »

г. Омск 2010 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья « Новая Слобода » является объединением собственников жилых и нежилых помещений в едином комплексе недвижимого имущества жилого дома и имущества непосредственно связанного с жилым домом (далее именуются – «Собственники») Товарищество собственников жилья, является некоммерческой организацией, созданной для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
1.2. Устав Товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
1.3. Число членов Товарищества собственников жилья, создавших Товарищество должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
1.4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
1.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.
1.6 Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Новая Слобода».
1.7.. Сокращенное наименование: ТСЖ «Новая Слобода».
1.8. Местонахождение исполнительного органа Товарищества: РФ, 644070, город Омск, ул. Куйбышева, д. № 56, офис №6

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Настоящее Товарищество создается для совместного управления, содержания, эксплуатации, ремонта, реконструкции комплексом недвижимого имущества непосредственно связанного с многоквартирным жилым домом, обеспечения согласия собственников о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

2.2. Цели Товарищества:

2.2.1.реализации собственниками жилых и нежилых помещений (далее по тексту Собственники) прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению общим имуществом;

2.2.2.сохранения и приращения недвижимости общего имущества, находящегося в общей долевой собственности;

2.2.3.распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

2.2.4.обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

2.2.5. обеспечению соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

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

2.2.7. проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

2.2.8. получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Товариществу и под гарантии государственных и муниципальных органов;

2.2.9. осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных статьей 152 Федерального закона № 188-ФЗ « Жилищного кодекса Российской Федерации» и разделом 6 настоящего Устава;

2.2.10. представления общих интересов собственников в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
2.2.11. защиты прав и интересов членов Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

3.1. Товарищество имеет право:
3.1.1. получать субсидии от органов местного самоуправления для финансирования затрат на содержание, эксплуатацию и ремонт жилого фонда в порядке, установленном законодательством;
3.1.2.пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
3.1.3. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.
3.1.4.определять смету доходов и расходов на год, в том числе 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 настоящей главой и Уставом цели;
3.1.5.устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов собственников в соответствии с их долей в праве общей собственности на общее имущество.
3.1.6.Передовать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
3.1.7.Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
3.1.8. Не нарушая права и законные интересы собственников помещений, осуществлять строительство, реконструкцию жилого дома, хозяйственных и иных построек, а также иные действия, отвечающие целям и предмету деятельности Товарищества.
3.1.9.В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. А так же возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений обязательств платежей и взносов и оплате иных общих расходов.
3.1.10.Имеет другие, предусмотренные законом права.

3.2. Товарищество обязано:
3.2.1.Обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других Федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
3.2.2.заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений дома, не являющихся членами товарищества;
3.2.3.Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений дома обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве на данное имущество;
3.2.4.обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
3.2.5.выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
3.2.6.Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
3.2.7.Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, принимать меры для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, нарушающих права собственников помещений многоквартирного дома.
3.2.8.Имеет другие, предусмотренные законом обязанности.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1.Членом Товарищества являются собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения дома, выразившие об этом свое волеизъявление путем голосования на общем собрании собственников.

4.2. Членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации. После организации Товарищества любой собственник помещения вправе стать членом Товарищества после подачи заявления в правление Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, либо по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ. 4.3. Интересы несовершеннолетних собственников представляют их законные представители.

4.4. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества, либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения у них права собственности на соответствующее помещение, подав соответствующее заявление в правление Товарищества.

4.5. Член товарищества имеет право:

4.5.1. самостоятельно без согласования с другими собственниками распоряжаться своей собственностью;

4.5.2. участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя(по доверенности);

4.5.3. избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

4.5.4. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

4.5.5. в любой момент выйти из членства Товарищества, подав соответствующее заявление в Правление Товарищества.

4.5.6.член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными законодательством РФ.

4.6. Член Товарищества обязан:

4.6.1. соблюдать и выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

4.6.2. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру приходящейся на него доли в общей собственности. Своевременно вносить платежи за коммунальные платежи, содержание жилья, целевые взносы и специальные сборы в размере, утвержденном общим собранием членов Товарищества;

4.6.3. уплачивать штрафные санкции за просрочку платежей в размерах и порядке, установленном действующим нормативными актами РФ и внутренними актами Товарищества;

4.6.4. обеспечивать сохранность имущества, находящегося в общей собственности, участвовать в мероприятиях по охране жилого дома, принятых общим собранием домовладельцев;

4.6.5. соблюдать государственные, технические, противопожарные, санитарные правила. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома придомовой территории, соблюдать чистоту в подъездах, лестничных клетках и других местах общего пользования;

4.6.6. запрещается хранить в жилых помещениях и местах общего пользования взрывоопасные и другие вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья и жизни жильцов, загрязняющие воздух, загромождать коридоры, проходы, балконы, лоджии, лестничные клетки, запасные проходы и другие места общего пользования;

4.6.7. на придомовой территории запрещается производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

4.6.8. не допускается выполнение в квартирах работ или других действий, создающих порчу жилых помещений, повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормативные условия проживания в других квартирах;

4.6.9. допускать в занимаемое жилое помещение работников жилищно-эксплуатационной организации и органов управления Товарищества для осмотра санитарно – технического иного оборудования, находящегося в нем, а так же для выполнения необходимых работ;

4.6.10. нести ответственность за убытки в полном размере, причиненные по вине собственников или их гостей;

5. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

5.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, Правления Товарищества. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества и созывается в порядке, установленном уставом Товарищества.

5.2. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 45 дней после окончания финансового года.

5.3. Внеочередное общее собрание Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов общего числа голосов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества 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 (за исключением годового собрания) указывается, форма проведения собрания, по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения, повестка дня собрания, дата место и время ознакомления с документами.

5.4. Общее собрание Товарищества правомочно, если на нем присутствуют собственники или их представители, обладающие более чем 50 % голосов общего числа голосов в Товариществе.

Решение Собрания принимается квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены Товарищества, или их представители (по доверенности). В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех членов ТСЖ по вопросам повестки дня (заочная форма Собрания).

5.5. Решения, принятые общим собранием Товарищества, являются обязательными для всех собственников, в том числе для тех, которые не приняли участие в голосовании (независимо от причины).

5.6. Общее собрание Товарищества ведет Председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа собственников.

5.7. К компетенции Общего собрания членов товарищества относятся :

1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

3) избрание правления и ревизионной комиссии Товарищества;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

6) приятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

избрание правления и ревизионной комиссии;

8) утверждение годового финансово – хозяйственного плана и отчета его выполнения;

9)рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления, правил внутреннего трудового распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными Федеральными законами.

По вопросам указанным в п. 2,6,7,12 статьи 5.7. Устава, относящихся к компетенции общего собрания, решения принимаются не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

5.8. Правление Товарищества собственников жилья

Правление Товарищества состоит из 3 (трех) членов, избираемых из числа собственников, включая члена, который является председателем Правления Товарищества, сроком не более чем на два года.

Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию.

Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

5.9. Обязанности правления Товарищества собственников жилья

1) осуществление контроля за своевременным внесением собственниками помещений установленных взносов и платежей;

2) составление смет расходов Товарищества и отчетов об их исполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию Товарищества;

3) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

4) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

5)ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Товарищества;

6) созыв и организация проведения ежегодного общего собрания Товарищества,

7) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

8) управление многоквартирным домом и/или заключение договоров на управление им;

9) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей

10) Заседание правления Товарищества созывается Председателем правления не реже одного раза в месяц. Решение правления Товарищества принимается большинством голосов членов правления Товарищества.

11) Правление товарищества избирает из своего состава председателя правления Товарищества (если председатель не был выбран собранием).

12) Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание Товарищества избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа собственников или их представителей, либо приглашает аудитора. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии (ревизор) не могут входить члены правления Товарищества.

13) Ревизионная комиссия (ревизор) проверяет деятельность правления и председателя правления, годовой отчет и баланс, и общий размер обязательных взносов и платежей.

6. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ.

6.1. Собственники через Товарищество реализуют свои права по распоряжению общей собственностью.

6.2. Общей долевой собственностью собственников являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие, ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование,

находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения, земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а так же отдельно стоящие объекты, непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере и служащие его целевому использованию.

6.3. К объектам общей собственности, не подлежащей отчуждению относятся лестничные клетки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие, ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения, а так же все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, отчуждение которых, делает невозможным реализацию прав собственников. Иные объекты общей собственности, по решению, принятому на общем собрании собственников, могут быть переданы в пользование иным лицам, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

6.4. Отношения собственности домовладельцев возникают на основе единого комплекса недвижимого имущества.

6.5. Управление и распоряжение общей собственностью осуществляется в порядке, установленном настоящим Уставом.

6.6. Не использование собственником принадлежащих ему жилых или (и) нежилых помещений или отказ от пользования объектами общей собственности не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах Товарищества на содержание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в жилищной сфере.

6.7 Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность в соответствии целями и предметом деятельности, предусмотренными Федеральным законом №188-ФЗ « Жилищный кодекс Российской Федерации» и Уставом Товарищества.

Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности Товарищества, подлежат использованию только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Уставом, не подлежат распределению между собственниками, за исключением ликвидации Товарищества.

6.8. Каждый собственник недвижимого имущества, являющийся членом данного Товарищества, имеет право самостоятельно, без согласования с другими собственниками помещений распоряжаться своей собственностью.

6.9.Любой собственник или его представитель, осуществляющий продажу находящихся в его собственности помещений, обязан не менее, чем за 5 дней поставить в известность правление о смене собственника, произвести все взаиморасчеты с бухгалтерией правления, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить покупателю:

- копию устава Товарищества;
- сведения о его обязательствах Товариществу.

6.10.Право нового собственника на недвижимость, в пределах единого жилищного комплекса данного Товарищества, приобретенное в установленном порядке, подлежит регистрации в книге учета собственников Товарищества, в органах местного самоуправления, осуществляющих регистрацию недвижимости на данной территории.

7. ПОРЯДОК ОБРАЗОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Товарищество распоряжается взносами членов Товарищества и заемными средствами товарищества, расходуемыми на содержание и ремонт недвижимого имущества в жилой сфере, на строительство и реконструкцию, погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников Товарищества, а так же доходами от хозяйственной деятельности Товарищества.

7.2. Товарищество, по решению собрания членов Товарищества, может образовывать специальные фонды (резервный, страховой, другие), средства которых могут расходоваться на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

8. ПОРЯДОК И РАЗМЕРЫ УЧАСТИЯ КАЖДОГО ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ СОДЕРЖАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

8.1 Собственники в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере несут расходы по содержанию общей собственности, а так же в расходах, связанных с ремонтом и эксплуатацией недвижимого имущества в целом.

8.2. Доля каждого члена Товарищества в расходах, связанных с содержанием, эксплуатацией, ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере соразмерна доле в праве общей собственности.

9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА.

Решения по изменениям и дополнениям в Устав Товарищества принимаются на собрании Товарищества большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

10. ПОРЯДОК РЕОРГАНИЗАЦИИ И ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников жилья производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

9.2. 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.

Прошито
пронумеровано
скреплено
на 8 листах

Пронумеровано, прошито и скреплено
листов на 8-ми листах
Начальник отдела
С.Г. Моисеев