

**УТВЕРЖДЕН:**

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах расположенных по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина дома № 218, 218-А, Коммунистический проспект, дом № 84

Протокол № 4 от 24.04.2009

Председатель собрания Ревин В.И.

Секретарь собрания Курашова И.В.

**УСТАВ**

товарищества собственников жилья

**«Рябинка»**

**1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Рябинка» (далее - Товарищество) создано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», иным действующим законодательством Российской Федерации и по Решению собственников помещений в жилых домах, расположенных по адресу: Южно-Сахалинск, ул. Ленина, дома № 218, 218-А, Коммунистический проспект, 84 путем их добровольного объединения на основе членства.

**1.2. Наименование Товарищества**

- полное наименование: Товарищество собственников жилья «Рябинка»;
- сокращенное наименование: ТСЖ «Рябинка».

**1.3. Местонахождение Товарищества** г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, дом 216, кв. 11.

1.4. В своей деятельности Товарищество руководствуется законодательством Российской Федерации и настоящим уставом. В случае последующего изменения норм действующего законодательства и иных правовых актов РФ, настоящий Устав действует в части, не противоречащей их императивным нормам.

По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, Товарищество руководствуется действующим законодательством РФ, а также иными правовыми актами РФ.

**2. Правовой статус товарищества.**

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, заключать договоры и совершать иные допустимые сделки, быть истцом и ответчиком в суде, совершать иные действия, не противоречащие законодательству РФ.

2.3. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

2.4. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными ЖК РФ и настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

2.5. Товарищество имеет печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место его нахождения, штампы, бланки и другие средства визуальной идентификации, расчетный и иные счета в банке, другие обязательные реквизиты юридического лица.

Товарищество имеет расчетный и иные счета в банке, самостоятельный баланс или смету.

2.6. Товарищество организовано без ограничения срока деятельности.

2.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества, члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2.8. Товарищество, являясь некоммерческой организацией, не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между членами Товарищества.

### 3. Цели и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации прав собственников жилья по совместному управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Товарищество собственников жилья от своего имени по поручению членов товарищества собственников жилья осуществляет:

- организацию совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законом пределах;

- обеспечение принятия решений собственниками жилья в многоквартирном доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

- организацию обеспечения собственников жилья в многоквартирном доме коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты собственниками жилья службам городского хозяйства;

- организацию и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, в том числе земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости.

- обеспечение выполнения собственниками жилья в многоквартирном доме в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории;

- обеспечение исполнения собственником жилья в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

- взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;

- защиту и представительство, в том числе, в суде, на стороне веща и ответчика охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества, в случае их нарушения третьими лицами;

- представление общих интересов домовладельцев в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в суде общей юрисдикции и в арбитражном суде;

- совершать в пределах своей компетенции регистрационные операции, предусмотренные действующим законодательством о регистрации граждан по месту их жительства;

- подготовку и регистрацию в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения.

3.3. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества.

3.4. Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в

многоквартирном доме;

- сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

3.5. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

3.6. Товарищество осуществляет права и несет обязанности, установленные статьями 137, 138, 151, 152 ЖК РФ, в соответствии с предметом и целями деятельности.

#### 4. Средства и имущества Товарищества

4.1. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома.

Средства товарищества состоят из обязательных платежей:

- вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- прочих поступлений.

4.2. На основании решения общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

4.3. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества на соответствующий финансовый год.

4.4. По решению общего собрания членов Товарищества Правление может часть свободных денежных средств помещать в депозит, облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

4.5. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия.

#### 5. Членство в Товариществе

5.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме и которые в установленном порядке выразили свое волеизъявление об этом.

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

5.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

5.4. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

5.5. Членство в Товариществе прекращается с момента истечения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме в связи с отчуждением имущества, со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица или по иным основаниям.

5.6. Член Товарищества обязан:

- соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества, установленные ЖК РФ и иными законодательными актами (далее - Правила);
- выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- оплачивать водо-, тепло-, и электроснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;

- обеспечить выполнение положений Устава Товарищества и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;

- выполнять иные обязанности, вытекающие из ЖК РФ, Устава Товарищества, решений общего собрания Товарищества.

5.7. Неиспользование собственниками помещений в многоквартирном доме принадлежащих им помещений, либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества Товарищества.

5.8. С переходом права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику помещения переходят права и обязанности предыдущего собственника, связанные с участием в Товариществе.

5.9. Выбывающим членам Товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

5.10. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

- участвовать лично либо через представителя в деятельности Товарищества в порядке, предусмотренном Уставом;

- избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

- получать информацию о деятельности Товарищества;

- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;

- осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и Уставом.

## 6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество

6.1. Доля в праве общей собственности члена Товарищества на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, находящейся в собственности члена Товарищества, следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предыдущего собственника такого помещения.

6.4. Член Товарищества не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли собственности на указанное помещение.

6.5. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.6. Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

6.7. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

6.8. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме определены ЖК РФ и другими законодательными актами.

6.9. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в порядке, установленном ЖК РФ и иными законодательными актами.

6.10. На общем собрании член Товарищества обладает количеством голосов,

пропорциональной доле участия в общей собственности.

## 7. Органы управления и контроля Товарищества

7.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

7.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов.

7.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

## 8. Общее собрание Товарищества

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом.

8.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года, может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества.

8.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества оформляется в письменной форме не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания под расписку.

8.4. В уведомлении о проведении собрания членов Товарищества указываются сведения по инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

8.5. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.6. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе Правления, по требованию Ревизионной комиссии Товарищества, органов местного самоуправления, а также по требованию не менее чем 10 процентов членов Товарищества.

8.7. Голосование на общем собрании Товарищества проводится посредством опроса с последующим оформлением протокола общего собрания.

8.8. Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества - собственники помещений в данном доме.

8.9. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя, полномочия которого оформлены законным образом.

8.10. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

8.11. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, являются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.12. В решении члена Товарищества по вопросам собрания, проводимом в форме заочного голосования, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

8.13. Оригиналы протоколов общих собраний и решений по вопросам, поставленным на голосование хранятся в делах Товарищества под ответственность председателя Правления.

8.14. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с ЖК РФ, Уставом Товарищества, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников жилых и нежилых помещений (офисов, салонов, магазинов и т. п.), а также для жильцов, проживающих

в многоквартирном доме в порядке приема, чьи квартиры находятся в муниципальной собственности, вне зависимости от того принимали или не принимали они участие в голосовании.

8.15. Члены Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований ЖК РФ, Устава Товарищества, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 6 месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

8.16. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- а) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- б) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- в) избрание правления и ревизионной комиссии Товарищества;
- г) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- д) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда восстановления и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- е) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- ж) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- з) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о его выполнении;
- и) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя правления и Ревизионной комиссии;
- к) принятие и изменение по представлению Председателя правления правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- л) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- м) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме (принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; или предоставление прав пользования общим имуществом);
- н) изменение выбора способа управления многоквартирным домом;
- о) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ, Уставом Товарищества.

8.17. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.18. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества - собственники помещений в данном многоквартирном доме или их законные представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов.

8.19. При отсутствии кворума для проведения общего собрания членов Товарищества - собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание в срок не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

8.20. Общее собрание ведет Председатель Правления или член Правления, в случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

## 9. Правление Товарищества

9.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.2. Правление является исполнительным органом Товарищества и подотчетно общему собранию.

9.3. Правление Товарищества избирается общим собранием из числа членов Товарищества

на срок не более чем на 2 года, количество членом Правления определяется Общим собранием собственников помещений. В случае объединения Товарищества с другим товариществом собственников жилья, в состав Правления исполняются члены правления товарищества, с которым осуществляется объединение. В случае утраты членом Правления прав собственности на помещение, либо в случае его желания прекратить свое участие в управлении в качестве члена Правления, Правление вправе принять большинством голосов членом Правления решение о исключении выбывающего члена из состава Правления, с учетом наличия либо отсутствия его личного заявления.

9.4. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на Общем собрании членом товарищества.

9.5. Правление избирает из своего состава председателя.

9.6. Заседание Правления Товарищества созывается председателем Правления по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

9.7. Заседание Правления притязается правомочным при участии в нем большинства членом Правления. Решение Правления Товарищества оформляется протоколом.

9.8. В период между общими собраниями Товарищества, в случае производственной необходимости либо для замены временно выбывшего по болезни члена Правления, Правление большинством голосов вправе кооптировать в свой состав дополнительно кандидатом нового члена Правления, с последующим утверждением его в качестве члена Правления на очередном общем собрании Товарищества.

9.8. Обязанности Правления:

- контроль по неукоснительному соблюдению Товариществом положений и требований ЖК РФ и настоящего Устава;

- коллегиальное рассмотрение своевременности внесения всеми собственниками жилых и нежилых помещений, а также жильцами, проживающими в муниципальных квартирах, установленных коммунальных платежей и других обязательных платежей и взносов, при наличии задолженности принятие мер по их взысканию;

- доведение имеющихся проблем по погашению задолженности по коммунальным и другим обязательным платежам и взносам до общего собрания членом Товарищества и разрешение этих негативных ситуаций по решению общего собрания, включая принятие решения о наложении штрафных санкций и передаче дела в суд при наличии задолженности по этим платежам свыше 3-х месяцев;

- коллегиальное рассмотрение представленных Председателем Правления смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов финансово - хозяйственной деятельности за прошедший год, предоставление их на утверждение общему собранию Товарищества;

- обеспечивает созыв и проведение общего собрания членом Товарищества;

- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом и объемом привлеченных средств. Правление вправе осуществлять доплату денежного вознаграждения отдельным членам Правления из привлеченных средств, с учетом объема и сложности работ отдельных членом Правления.

## 10. Председатель Правления Товарищества

10.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок 2 года, с правом переизбрания.

10.2. Председатель:

- обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества;

- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;

- действует без доверенности и подписывает от имени Товарищества платежные документы;
- осуществляет управление многоквартирным домом, заключает договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- разрабатывает и заключает трудовые договоры с обслуживающим персоналом многоквартирного дома (прием, увольнение, правила внутреннего трудового распорядка, объем и перечень работ, размер оплаты их труда и др.). При необходимости доводит данные сведения до общего собрания членов Товарищества;
- совершает иные сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием;
- осуществляет контроль за состоянием бухгалтерского учета и отчетности, состоянием документооборота в Товариществе и несет персональную ответственность за их состояние в соответствии с действующим законодательством;
- ведет список членов Товарищества;
- осуществляет иные действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и Правления Товарищества в соответствии с их компетенцией.

## 11. Ревизионная комиссия (ревизор).

11.1. Ревизор Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года, с правом переизбрания.

По решению общего собрания вместо ревизора может быть избрана ревизионная комиссия Товарищества, состоящая из председателя комиссии и членов. Количество членов ревизионной комиссии определяется Общим собранием собственников помещений. В случае объединения Товарищества с другим товариществом собственников жилья, в состав ревизионной комиссии включаются члены ревизионной комиссии товарищества, с которым осуществляется объединение.

В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества. Допускается неоднократное переизбрание членов ревизионной комиссии (ревизора) на очередной срок.

11.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## 12. Реорганизация и ликвидация Товарищества

12.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества проводится на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

12.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания.

12.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, остается после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием.

## 13. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества.

13.1. Изменения и дополнения в Устав Товарищества могут быть внесены только в случае, если за это решение проголосуют не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.