

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Тихая 119А» (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: г. Южно-Сахалинск, ул, Тихая,119А, квартиры №1,№2,№3,№4, №5,№6,№7,№8,№ 9,№10,№11,№12,№13,№14,№15,№16,№17,№18 путем объединения на основе членства.

1.2. Наименование Товарищества

- полное наименование: Товарищество собственников жилья «Тихая119А»;

- сокращенное наименование: ТСЖ «Тихая 119А»

1.3. Местонахождение Товарищества : г. Южно-Сахалинск, ул.Тихая119А-5

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 и движимого 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

3. Цели и виды деятельности Товарищества.

3.1. Товарищество организовано 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 собственником 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 прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- организацию обеспечения собственников жилья в многоквартирном доме коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, 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 охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества;
- представление общих интересов домовладельцев в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах;
- 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;

-доходы получаемые от аренды общего имущества в соответствии с долями участия

-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. Средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, имеет право распоряжатьсяв соответствии с финансовым планом Товарищества на соответствующий финансовый год.

4.4. По решению общего собрания членов Товарищества **Председатель Товарищества** 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 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 члены 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.

-нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

-оплачивать водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоотведение и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами, утвержденными на общем собрании членов ТСЖ;

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

-принимать активное участие в административно-хозяйственной деятельности Товарищества в соответствии с долями участия;

-выполнять иные обязанности, вытекающие из ЖК РФ, устава Товарищества, ;

решений общего собрания Товарищества

5.7. Не использование собственниками 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 жилыми помещениями;

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

-получать информацию о деятельности Товарищества(заявление, сроки....

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

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 жилое помещение, доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника.

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 жилого помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

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

6.9. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность жилого помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности жилым 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, пропорциональным доле участия в общей собственности.

7. Органы управления и контроля Товарищества.

7.1. Исполнительным органом управления Товарищества является:

-общее собрание членов Товарищества;

-председатель товарищества;

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

7.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

8. Общее собрание Товарищества.

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

8.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года, может быть создано по инициативе 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 чьей 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 собрание может быть создано по инициативе председателя, по требованию ревизионной комиссии Товарищества, а также по требованию не менее 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 жилых помещений в данном доме.

8.9. Голосование на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником жилого 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 жилых 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, считаются члены Товарищества.

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 Товарищества.

9. Председатель Товарищества.

9.1 Председатель Товарищества избирается на срок не более 2-х лет.

9.2. Председатель:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания Товарищества;
- имеет право дать 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.). Доводит данные сведения до общего собрания Товарищества;
- осуществляет контроль за состоянием бухгалтерского учета и отчетности, состоянием делопроизводства в Товариществе и несет персональную ответственность за их состояние в соответствии с действующим законодательством;
- ведет список Товарищества;
- осуществляет иные действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания Товарищества;
- Допускается неоднократное переизбрание Председателя Товарищества на очередной срок.

10. Ревизионная комиссия.

10.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества не более, чем на два года в количестве не менее трех человек-председателя и членов. Допускается неоднократное переизбрания членов ревизионной комиссии на очередной срок.

10.2. Ревизионная комиссия Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии 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.

11. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

11.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества проводится на основании и в порядке, установленным гражданским законодательством.

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

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

12. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества.

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