

Утвержден
Общим собранием собственников
помещений дома 34 по ул. Тверитина
в г.Екатеринбурге
Протокол №1 от " 3 " марта 2006г.

Копия изготовлена с устава
юридического лица
ОГРН

7	0	6	9	6	7	2	6	4	0	8	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

представленного при
внесении в ЕГРЮЛ записи от
" 29 " марта 2006 г.
за ОГРН

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

У С Т А В

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

"Тверитина 34"

г. Екатеринбург
2006г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья "Тверитина 34", именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано по решению общего собрания собственников помещений дома 34 по ул.Тверитина в г.Екатеринбурге (протокол №1 от "___" марта 2006г.), для управления указанным жилым домом.

1.2. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья "Тверитина 34"**.

1.3. Сокращенное наименование: **ТСЖ "Тверитина 34"**.

1.4. Товарищество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, в праве иметь расчетный и иные счета в банках, штампы, бланки.

1.5. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах и органах местного самоуправления

1.6. Имущество Товарищества формируется из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав единого комплекса недвижимого имущества указанного жилого дома.

1.7. Товарищество отвечает по своим долгам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.8. Товарищество создано в соответствии и руководствуется в своей деятельности Гражданским и Жилищным кодексами РФ, иным действующим законодательством и настоящим Уставом.

1.9. Товарищество объединяет собственников помещений указанного многоквартирного жилого дома, которым принадлежит более половины всех площадей данного дома.

1.10. Товарищество осуществляет ведение бухгалтерского, налогового, статистического и иного обязательного учета, предоставление отчетности в установленном законом порядке, а также ведение учета и хранения всей документации, подлежащей хранению, в соответствии с действующим законодательством.

1.11. Решения Товарищества о порядке эксплуатации и распоряжения имуществом указанного выше многоквартирного дома являются обязательными для всех членов Товарищества и собственников помещений данного дома, не участвующих в Товариществе, если иное не предусмотрено такими решениями, законом либо решением суда.

Отказ собственника помещения данного дома от вступления в члены Товарищества не освобождает его от участия в несении необходимых расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией комплекса недвижимого имущества указанного многоквартирного жилого дома.

1.12. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.13. Товарищество состоит из одиннадцати структурных подразделений, десять из которых состоят из собственников жилых помещений соответствующей жилой секции (подъезда) указанного многоквартирного жилого дома, а также одного подразделения включающего в себя собственников нежилых помещений указанного многоквартирного жилого дома. Указанные структурные подразделения созданы для полного представительства интересов всех групп собственников в Товариществе, с учетом положений настоящего устава.

1.14. Местонахождение Товарищества: 620026, Россия, г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д.34.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников жилых и нежилых помещений для совместного управления и обеспечения эксплуатации единого комплекса недвижимого имущества указанного многоквартирного жилого

дома, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Для достижения поставленных целей Товарищество вправе осуществлять следующие виды деятельности:

2.2.1. Управление единым комплексом недвижимого имущества указанного жилого дома.

2.2.2. Утверждение тарифов технического обслуживания и эксплуатации, а также тарифов на коммунальные, иные сопутствующие и дополнительные услуги; устанавливать обязательные взносы; смету доходов и расходов на год.

2.2.3. Самостоятельное техническое обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.2.4. Предоставление собственникам недвижимого имущества указанного жилого дома коммунальных, иных сопутствующих и дополнительных услуг.

2.2.5. Определение исполнителей (подрядчиков) технического обслуживания и эксплуатации указанного жилого дома, поставщиков коммунальных, иных сопутствующих и дополнительных услуг; заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры на оказание коммунальных, иных сопутствующих и дополнительных услуг.

2.2.6. Определение порядка и условий технического обслуживания и эксплуатации указанного жилого дома и прилегающей территории.

2.2.7. Контроль за техническим обслуживанием и эксплуатацией указанного жилого дома и соблюдением условий договоров на эксплуатацию и оказание коммунальных, иных сопутствующих и дополнительных услуг.

2.2.8. Защита общих прав и интересов собственников помещений дома перед третьими лицами, включая судебную защиту.

2.2.9. Определение правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территории указанного жилого дома.

2.2.10. Урегулирование споров и разногласий между собственниками помещений дома по вопросам, связанным с совместной эксплуатацией указанного жилого дома и прилегающей территории.

2.2.11. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

2.2.12. Предоставлять в пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.13. Производить реконструкцию и новое строительство на территории земельного участка указанного жилого дома.

2.2.14. Совершение иных действий и заключение сделок, отвечающих целям и задачам создания Товарищества.

3. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА. РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОМА.

3.1. Средства Товарищества состоят из:

- взносов, иных обязательных платежей, установленных Товариществом;
- средств за оказанные Товариществом коммунальные, иные сопутствующие и дополнительные услуги;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

3.2. По решению Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Порядок образования и использования специальных фондов определяется Товариществом дополнительно.

3.3. Оплата услуг по техническому обслуживанию и эксплуатации жилого дома, его помещений, коммунальных услуг, а также оплата иных сопутствующих и дополнительных услуг может по решению Товарищества осуществляется по прямым индивидуальным договорам между соответствующими подрядчиками (исполнителями) и собственниками помещений. Такие индивидуальные договора заключаются в соответствии с общими (рамочными) договорами между Товариществом и соответствующими подрядчиками (исполнителями), с согласия соответствующего собственника помещения, если обязательность заключения такого индивидуального договора не предусмотрена решением Товарищества или действующим законодательством.

4. ЧЛЕНСТВО. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Членами Товарищества могут являться физические и юридические лица собственники жилых и нежилых помещений, находящихся в жилом доме 34 по ул. Тверитина в г. Екатеринбурге.

4.2. На момент создания Товарищества его членами признаются все собственники жилых и нежилых помещений письменно высказавшиеся за создание Товарищества. После создания Товарищества все собственники, имеющие или приобретающие помещения в указанном жилом доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на такой объект недвижимости и добровольного письменного волеизъявления ими своих намерений вступить в члены Товарищества.

4.3. Доля участия собственника помещения в расходах по содержанию и управлению общим имуществом, если иное не определено решением Товарищества, определяется долевым коэффициентом, исчисляемым как отношение общей площади помещения к общей площади помещений всех собственников жилого дома, умноженному на 100%.

4.4. По решению сосособственников помещения их членство в Товариществе представляется одним из них.

4.5. Членство в Товариществе прекращается с момента прекращения права собственности на помещения в указанном доме или подачи в Товарищество соответствующего заявления.

4.6. Член Товарищества обязан:

- соблюдать положения Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества;
- своевременно и в полном объеме производить оплату коммунальных платежей, иных обязательных платежей, взносов, установленных Товариществом;
- соблюдать технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания и эксплуатации жилого дома и придомовой территории, а также обеспечить соблюдение указанных правил лицами прибывающими (проживающими) в его домовладении;
- содержать находящееся в его собственности жилое или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;
- предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности и третьих лиц;
- не допускать ущемления прав других домовладельцев при использовании, как своего домовладения, так и мест общего пользования жилого дома;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества;
- своевременно предоставить Товариществу свои данные, необходимые для учета членов.

4.7. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащим ему помещением;
- участвовать в распоряжении общим имуществом жилого дома и в определении способа управления и эксплуатации данного жилого дома;
- участвовать в работе Общего собрания членов Товарищества;

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя;
- избирать и быть избранным в органы контроля и управления Товарищества;
- получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, Уставом.

5. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

5.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

5.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом. Общее собрание членов Товарищества может быть годовым или внеочередным.

5.2.1. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

- а) внесение изменений в Устав Товарищества;
- б) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- в) избрание Правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- г) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- д) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление 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 выполнении такого плана;
- и) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- к) 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;
- л) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;
- м) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- н) определение порядка распоряжения, использования, реконструкции общего имущества жилого дома и его придомовой территории;
- о) другие вопросы, предусмотренные законом или настоящим Уставом, в том числе отнесенные к компетенции Правления Товарищества.

5.2.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме очного собрания или заочного голосования (опроса в письменной форме).

5.2.3. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением и проводится после окончания финансового года.

5.2.4. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества; инициативной группы членов Товарищества, состоящей не менее чем из 25 членов-собственников жилых помещений или 5 членов-собственников нежилых помещений; по требованию ревизора; органа местного самоуправления.

5.2.5. О проведении Общего собрания членов Товарищества инициатор извещает членов Товарищества за 10 дней с указанием в уведомлении:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (очное собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников

по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Уведомление может быть размещено на всех информационных досках жилого дома, либо вручаться собственникам под роспись, либо направляться заказным письмом.

5.2.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно принимать решения по повестке дня, если в нем участвуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50 процентами от общего числа голосов. При заочном голосовании в Общем собрании членов Товарищества считаются принявшими участие члены Товарищества, чьи письменные решения поданы до установленной даты окончания их приема.

5.2.7. Каждый член Товарищества при голосовании на Общем собрании членов Товарищества обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество. По решению Общего собрания количество голосов члена Товарищества может быть принято из расчёта 1 голос за 10 кв.м площади принадлежащих ему жилых и нежилых помещений (с округлением до десятков квадратных метров в большую или меньшую сторону).

5.2.8. Общее собрание членов Товарищества, проводимое в очной форме ведет Председатель Правления Товарищества. В случае отсутствия Председателя Правления Товарищества Общее собрание членов Товарищества ведет один из членов Правления Товарищества, а в случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества. Для ведения протокола из числа членов Товарищества избирается секретарь собрания. Результаты голосования на очном собрании фиксируются в протоколе голосования членами Товарищества собственноручно под роспись.

5.2.9. Письменное решение члена Товарищества (бюллетень) при заочном голосовании и протокол голосования на очном собрании должны содержать:

- наименование члена Товарищества;
- адрес и площадь помещения члена Товарищества;
- количество голосов члена Товарищества;
- формулировки вопросов, поставленных на голосование
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»;
- дата голосования и подпись члена Товарищества

5.2.10. Сведения о ходе очного собрания, краткое изложение выступлений участников очного собрания, данные о принявших участие в собрании, принятые на собрании решения и результаты голосования по ним отражаются в протоколе. Протокол должен быть составлен не позднее 5 дней после проведения Общего собрания членов Товарищества, подписан лицом, председательствовавшим на очном собрании и секретарем очного собрания, либо Председателем правления Товарищества и членами счетной комиссии Правления Товарищества и скреплен печатью Товарищества – при заочном голосовании по инициативе Правления Товарищества, либо инициатором (инициаторами) собрания – при заочном голосовании по его(их) инициативе. Письменные решения, протоколы голосования членов Товарищества хранятся в делах Товарищества и являются подтверждением достоверности содержания протокола Общего собрания членов Товарищества.

5.2.11. Решения по вопросам, предусмотренным подпунктами "б", "е", "ж", "м", "н" п.5.2.1. Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов участвующих в голосовании членов Товарищества или их представителей.

5.3. Правление Товарищества - исполнительный орган Товарищества, избираемый Общим собранием членов Товарищества в количестве до двадцати семи человек на срок до двух лет, осуществляющий руководство текущей деятельностью Товарищества.

В состав Правления избираются члены Товарищества или их представители, входящие в состав каждого структурного подразделения Товарищества с учетом следующих квот: 1,8,9,10 и 11-ые секции – по 2 члена Правления; 2-7 жилые секции и нежилые помещения – по 3 члена Правления.

5.3.1. Правление правомочно принимать решения при присутствии большинства членов Правления. Решения Правления принимаются большинством присутствующих его членов, оформляются протоколами, подписываемыми Председателем Правления или лица его замещающего и секретаря Правления.

5.3.2. Правление Товарищества осуществляет следующие полномочия:

- а) руководство текущей деятельностью Товарищества и принимает решение по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных Уставом к компетенции Общего собрания членов Товарищества;
- б) контроль соблюдения членами Товарищества требований Устава, решений органов управления Товарищества;
- в) контроль над своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов;
- г) составление отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
- д) заключение сделок от имени Товарищества;
- е) представительство интересов Товарищества;
- ж) ведение и хранение документации Товарищества, включая документацию предусмотренную законодательством;
- з) принятие новых членов в Товарищество;
- и) организация проведения Общих собраний членов Товарищества;
- к) рассмотрение предложений и заявлений членов Товарищества;
- л) распоряжение средствами товарищества в соответствии с финансовым планом, в рамках установленных Уставом Товарищества;
- м) иные вопросы текущей деятельности Товарищества.

5.3.3. Правление созывается по инициативе Председателя правления, его заместителей, членов правления от структурного подразделения.

5.3.4. В случае выбытия члена Правления в его состав могут быть введены другие члены Товарищества или их представители, входящие в состав структурного подразделения Товарищества с учетом квот по п.5.3 с последующим утверждением их на общем собрании.

5.4. Правление Товарищества для осуществления исполнения решений Правления и координации его работы формирует из своего состава Бюро правления Товарищества из пяти или семи человек.

5.5. Председатель Правления Товарищества является руководителем Правления Товарищества, избирается Правлением из своего состава на срок два года. Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества. Он имеет право, реализуя решения Правления, а в случаях предусмотренных п.5.2.1. Устава – решения Общего собрания членов Товарищества, подписывать от имени Товарищества:

- а) финансовые, банковские, платежные и иные документы;
- б) доверенности;
- в) сделки;
- г) иные документы.

5.5.1. Правление Товарищества вправе избрать заместителя(заместителей) председателя правления Товарищества, определив их полномочия.

5.6. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (ревизор), избираемая из членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок два года. Члены Правления не могут быть избраны в состав Ревизионной комиссии (избраны ревизором).

5.6.1. Полномочия Ревизионной комиссии (ревизора):

а) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

б) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по годовому отчету Правления и размерам обязательных платежей и взносов;

в) отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения), ликвидации, банкротства.

6.2. Реорганизация, ликвидация и банкротство Товарищества производятся по основаниям и в порядке, установленным гражданским законодательством.

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

