Утвержден общим собранием
Товарищества собственников жилья
«Жемчужина»
Протокол № 1 от «02» 11 20 08 г.

УСТАВ
Товарищества Собственников Жилья
«Жемчужина»

г. Касимов

Товарищество собственников жилья "Жемчужина", в дальнейшем именуемое "товарищество", создано путем учреждения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями гражданского законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

Настоящий устав является учредительным документом товарищества и в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации определяет правовое положение товарищества, права и обязанности его членов, а также обеспечивает защиту прав и интересов товарищества.

1. Общие положения

1.1. Наименование товарищества.

1.1.1. Полное наименование: некоммерческая организация товарищество собственников жилья "Жемчужина"

1.1.2. Сокращенное наименование: ТСЖ "Жемчужина"

1.2. Место нахождения товарищества: Рязанская область, г. Касимов, ул. Железнодорожная , дом № 36.

Почтовый индекс: 391300

Субъект Российской Федерации: Рязанская область

Район: Касимовский

Город: Касимов

Населенный пункт: -

Улица: Железнодорожная,

Номер дома: 36 Корпус: - Квартира: -

1.3. 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.

1.4. Товарищество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в установленном федеральными законами порядке.

1.5. Товарищество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

1.6. Товарищество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. В печати может быть также указано фирменное наименование общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

1.9. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели деятельности товарищества

2.1. Предметом и целями деятельности товарищества являются управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Для достижения целей товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Товарищество жилья также вправе:

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;

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 настоящей главой и уставом товарищества цели;

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;

выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. Порядок управления деятельностью товарищества

3.1. Высшим органом управления товариществом является общее собрание членов товарищества собственников жилья.

3.2. Общее собрание членов товарищества собственников жилья созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

3.3. Общее собрание избирает органы управления товариществом - правление товарищества.

3.4. Для осуществления проверок финансовой деятельности в товариществе собственников жилья избирается ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.

4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

4.1. Годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года в сроки, установленные решением общего собрания.

4.2. Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников.

4.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья может проводиться в форме совместного присутствия членов товарищества собственников жилья для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, или может быть проведено посредством опроса в письменной форме (заочной форме голосования).

4.4. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов.

4.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

4.6. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

4.7. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

4.8. Компетенция общего собрания членов товарищества собственников жилья и количество голосов, необходимых для принятия решения.

4.9. Порядок подготовки, созыва и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

4.9.1. Срок направления сообщения (уведомления) о проведении общего собрания не может быть менее чем за 10 дней до даты его проведения.

4.9.2. В сообщении (уведомлении) о проведении общего собрания должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (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.

4.9.3. При проведении собрания в заочной форме голосования, принявшими участие в голосовании считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

4.9.4. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

4.9.5. Голосование на общем собрании осуществляется лично собственником помещения или через своего представителя.

4.9.6. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4.9.7. Письменное решение собственникам по вопросам голосования должно содержать:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

4.9.7.1. При подсчете голосов в этом случае:

- засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования;

- оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются;

- если в решении содержится несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

4.9.8. Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

№ п/п	Вопросы компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья	Количество голосов необходимых для принятия решения вопроса
1.	изменения в Устав общества;	V 2*
2.	принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;	не менее 2/3**
3.	избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;	V 2*
4.	установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;	V 2*
5.	образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;	V 2*
6.	принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;	не менее 2/3**
7.	определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;	не менее 2/3**
8.	утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;	V 2*
9.	рассмотрение жалоб на действия правления товарищества председателя правления товарищества и ревизионной комиссии ревизора) товарищества;	V 2*
10.	принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работника, в обязанности которого входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;	V 2*
11.	определение вознаграждения членов правления товарищества;	V 2*

12.	принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;	не менее 2/3**
13.	принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 44);	не менее 2/3**
14.	принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им (ч. 2 ст. 44);	не менее 2/3**
15.	определение срока проведения годового общего собрания (ч. 1 ст. 45);	V 2*
16.	определение порядка проведения годового общего собрания (ч. 1 ст. 45);	V 2*
17.	определение способа сообщения о проведении общего собрания (ч. 4 ст. 45);	V 2*
18.	определение места, доступного для всех собственников помещений, для размещения итогов голосования и принятия решений на общем собрании (ч. 3 ст. 46);	V 2*
19.	порядок оформления протоколов общего собрания (ч. 1 ст. 45);	V 2*
20.	определение места и адреса хранения протоколов общего собрания и письменных решений собственников (ч. 4 ст. 45);	V 2*
21.	порядок образования специальных фондов, расходуемых на предусмотренные уставом цели (ч. 3 ст. 152)	V 2*

Примечания:

* Большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

** От общего числа голосов членов товарищества

5. Правление товарищества

5.1. Правление товарищества собственников жилья осуществляет общее руководство деятельностью товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

5.2. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества собственников жилья, подотчетным общему собранию членов товарищества собственников жилья.

5.3. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества собственников жилья общим собранием членов товарищества собственников жилья.

5.4. Выборы членов правления товарищества собственников жилья осуществляются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества собственников жилья или их представителей.

5.5. Члены правления товарищества собственников жилья избираются общим собранием членов товарищества собственников жилья на срок до следующего годового общего

собрания членов товарищества собственников жилья. Если годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья не было проведено в установленные законом сроки, члены правления товарищества собственников прекращаются, за исключением полномочий по подготовке, созыву и проведению годового общего собрания членов товарищества собственников жилья.

5.6. Заседания правления созываются не реже 1 раза в три месяца по графику, утвержденному председателем правления. Заседание правления товарищества собственников жилья может принимать решения, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

5.7. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества в соответствии с финансовым планом товарищества.

5.8. В обязанности правления товарищества собственников жилья входит:

соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

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

ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

5.9. За выполняемую работу члены правления товарищества могут получать вознаграждение. Размер вознаграждения членов правления товарищества определяется решением общего собрания членов товарищества собственников жилья.

5.10. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается членами правления товарищества собственников жилья из своего состава на срок до следующего годового общего собрания членов товарищества собственников жилья.

5.10.1. Председатель правления товарищества собственников жилья ведет общее собрание членов товарищества собственников жилья. А также созывает и проводит заседания правления товарищества в сроки, установленные уставом товарищества.

5.10.2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества. Он имеет право подписывать платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

5.10.3. Председатель правления товарищества собственников жилья обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

6. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

6.1. Для осуществления проверок финансовой деятельности в товариществе собственников жилья избирается ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.

6.2. Выборы ревизионной комиссии (ревизор) осуществляются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

6.3. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов товарищества на срок до следующего годового общего собрания членов товарищества собственников жилья.

6.4. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

6.5. В случае если в товариществе избрана ревизионная комиссия, а не ревизор, то ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя ревизионной комиссии, который и организует работу комиссии.

6.6. В обязанности ревизионной комиссии входит:

- проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представлять 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.

7. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья

7.1. Член товарищества собственников жилья имеет право участвовать в деятельности товарищества, в том числе избирать и быть избранным в его органы управления.

7.2. Член товарищества собственников жилья имеет право участвовать в общем собрании товарищества собственников жилья с правом голоса по всем вопросам его компетенции. Право на участие в общем собрании осуществляется как лично, так и через своего представителя, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях норм.

7.3. Член товарищества собственников жилья имеет право ознакомиться с документами товарищества собственников жилья, перечень которых определен правовыми актами Российской Федерации.

7.4. Член товарищества собственников жилья обязан выполнять требования устава, решения общего собрания и правления товарищества собственников жилья.

7.5. Член товарищества собственников жилья обязан вносить обязательные платежи и (или) взносы членов товарищества собственников жилья, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества.

7.6. Член товарищества собственников жилья обязан информировать правление товарищества собственников жилья об изменении своих данных.

7.7. Член товарищества собственников жилья обязан не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности товарищества собственников жилья.

7.8. Член товарищества собственников жилья осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

7.9. Член товарищества собственников жилья вправе предоставить во 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.

7.10. Член товарищества собственников жилья, по инициативе которого созывается общее собрание членов товарищества собственников жилья, обязан сообщить членам товарищества собственников жилья о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья должно быть направлено каждому члену товарищества собственников жилья заказным письмом или вручено каждому члену товарищества собственников жилья под роспись.

7.11. Член товарищества собственников жилья вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов товарищества собственников жилья с нарушением законодательства, в случае, если он не принимал участия 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 шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

7.12. Член товарищества собственников жилья несет бремя содержания принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения и общего имущества.

7.13. Член товарищества собственников жилья обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

7.14. Члены товарищества собственников жилья несут иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами.

8. Членство в товариществе

8.1. Членами товарищества могут быть физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые (квартиры, комнаты) или нежилые помещения, а также другое имущество, являющееся общей собственностью.

8.2. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в товарищество.

8.3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение.

9. Источники формирования имущества товарищества

9.1. Средства, поступающие в товарищество, состоят:

- из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества собственников жилья;
- из доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- из субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

9.2. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

9.3. 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.

10. Реорганизация и ликвидация товарищества

10.1. Ликвидация и реорганизация товарищества собственников жилья осуществляются на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

10.2. При ликвидации товарищества собственников жилья имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между собственниками в порядке, установленном законодательством.

Межрайонная ИФНС России №9
по Рязанской области
Исх.№ 03-52/122 от "17" декабря 2009 г.
КОПИЯ ДОКУМЕНТА, СОДЕРЖАЩЕГОСЯ
В РЕГИСТРАЦИОННОМ ДЕЛЕ, ВЕРНА
ОГРН 1096226001618 от 01.12.2009 г.
ГРН 1096226001618 от 01.12.2009 г.
Прошито, пронумеровано 9 (Девять) листов
Заверяющий специалист подпись