

УТВЕРЖДЕН
общим собранием членов ТСЖ
Протокол № 6/н
От «29» августа 2012г

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Дом на Давыдковской»
(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

г. Москва
2012 г.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Дом на Давыдковской», далее именуемое Товарищество, является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Дом на Давыдковской».
Краткое наименование: ТСЖ «Дом на Давыдковской».

1.2. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: 121352, г.Москва, ул.Давыдковская, д.16.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, печати со своим наименованием, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.5. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.6. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязательства.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

2. Цели и виды деятельности Товарищества.

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений многоквартирном доме, созданное в целях:

- 1) совместного управления собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме;
- 2) реализации собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3) осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) обеспечения эксплуатации и обеспечения надлежащего технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечения коммунальными услугами собственников помещений, а также пользователей помещений в многоквартирном доме;
- 6) для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

3. Права Товарищества.

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, Товарищество вправе:

1) 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;

2) 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 Уставом Товарищества цели;

3) 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;

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

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

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

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

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

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

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

5) заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. 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.

3.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. Обязанности Товарищества.

4.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке установленном Жилищном кодексом РФ;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5. Средства и имущество Товарищества.

5.1. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3) бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

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

5.3. 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.

5.4. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке в соответствии с финансовым планом Товарищества, осуществляется правлением Товарищества.

5.5. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в доме, а именно:

1) помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

3) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.6. Собственники помещений в многоквартирном доме, владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, в установленных Жилищном и гражданском законодательством пределах.

5.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путём его реконструкции.

5.8. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

5.10. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

5.11. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

5.12. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

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

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

5.14. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.15. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

5.16. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.17. 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 одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены, или эти помещения могут быть разделены на два

и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества.

Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.1. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, наем части общего имущества в многоквартирном доме;

6.2. На основании решения общего собрания, членов Товарищества, доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные Уставом Товарищества.

7. Членство в Товариществе.

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество.

7.2. Лица, приобретающие помещение в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.

7.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме.

8. Органы управления Товарищества.

Органами управления Товарищества собственников жилья являются:

- 1) общее собрание членов Товарищества,
- 2) правление Товарищества.

9. Общее собрание членов Товарищества.

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

9.2. К компетенции, общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание членов правления Товарищества и ревизора Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) утверждение порядка образования специальных и иных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и отчёта о выполнении такого плана;
- 9) утверждение отчета о деятельности правления Товарищества;
- 10) утверждение отчета ревизора Товарищества;
- 11) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизора Товарищества;
- 12) определение размера вознаграждений членов правления Товарищества;

13) принятие решений о распоряжении имуществом Товарищества в том числе: о сдаче в аренду и/или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

14) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

10. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

10.1. Общее плановое собрание членов Товарищества собирается не реже одного раза в год по инициативе правления Товарищества.

10.2. Внеочередное собрание инициируется в следующих случаях: по инициативе: одного из членов правления Товарищества, или ревизора Товарищества, или по заявлению членов Товарищества, но с обязательным одобрением правления Товарищества, и в рамках вопросов относящихся к компетенции общего собрания.

10.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом) или вручается каждому члену Товарищества под расписку. В том числе уведомление происходит путем вывешивание сообщений на главной странице официального сайта Товарищества и путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома. Уведомление о проведении общего собрания товарищества направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

10.4. Процедуру проведения общего собрания обеспечивает правление Товарищества.

10.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нём присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.6. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2,6 и 7 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ принимаются не менее чем двумя третьими голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества и их представителей.

10.7. Общее собрание членов Товарищества ведёт председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов правления Товарищества.

10.8. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

11. Правление Товарищества.

11.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

11.3. Правление Товарищества состоит из трех человек. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

11.4. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

Правление Товарищества имеет право привлекать на основании трудового договора Управляющего, который действует в интересах Товарищества, для осуществления деятельности по обеспечению надлежащего содержания общего имущества дома.

11.5. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения

правления Товарищества, принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества и секретарем заседания правления Товарищества.

11.6. В обязанности правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наём работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества и делопроизводства;
- 8) контроль правильности ведения бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
- 9) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 10) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

12. Председатель правления Товарищества.

12.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается на срок два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

12.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

13. Ревизор Товарищества.

13.1. Ревизор Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. Ревизором Товарищества не могут быть члены правления Товарищества.

13.2. Ревизор Товарищества:

- 1) проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки финансовой отчётности Товарищества за отчетный период.

14. Права и обязанности собственника жилого помещения.

14.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ

14.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить 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 с учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

14.3. Собственник жилого помещения 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 собственников помещений в многоквартирном доме.

14.4. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

14.5. Решения общего собрания собственников в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

14.6. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения, независимо от того, являются они членами Товарищества или не являются.

14.7. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит, и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт доли в общем имуществе многоквартирного дома.

15. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

16. Порядок регистрации изменений учредительных документов Товарищества.

16.1. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческой организации.

16.2. Изменение учредительных документов вступают в силу со дня их государственной регистрации.