

УСТАВ

Товарищества собственников жилья
«Успех»

г. Щелково
2006г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Успех» (в дальнейшем просто Товарищество) создано в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ и введенным в действие с 01.03.2005г.

1.2. Товарищество действует на основании настоящего Устава и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.3. Товарищество представляет некоммерческую организацию - объединение собственников помещений в многоквартирном доме - для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме; обеспечивает эксплуатацию этого комплекса, владение, пользование и, в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом.

1.4. Решение о создании товарищества принимается без проведения собрания путем заочного голосования при наличии более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений.

Форма заочного голосования применяется и при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2. Правовое положения Товарищества

2.1. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

2.2. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

2.4. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

2.5. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2.6. Товарищество вправе:

2.6.1. От своего имени заключать договор управления домом, договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

2.6.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе расходы на содержание и ремонт общего имущества в доме, затраты на капитальный ремонт дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд и расходы на другие цели.

2.6.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

2.6.4. Выполнять работы для собственников помещений и предоставлять им услуги.

2.6.5. Получать кредиты.

2.6.6. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ему.

2.6.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

2.7. Товарищество вправе, если это не нарушает права и законные интересы собственников жилья:

2.7.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме.

2.7.2. Надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме.

2.7.3. Получать в пользование или приобретать в общую долевую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их эксплуатации.

2.7.4. Осуществлять от имени и за счет собственников помещений застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков.

2.7.5. Заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям и задачам Товарищества, действия.

2.8. При неисполнении собственником помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также возмещение причиненных ему убытков.

2.9. Место нахождения Товарищества собственников жилья «Успех»: Московская область, г. Щелково, Пролетарский Проспект, дом 15.

3. Обязанности товарищества

3.1. Товарищество обязано:

3.1.1. Выполнять Федеральные законы, иные нормативные правовые акты, а также Устав Товарищества.

3.1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами товарищества.

3.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

3.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

3.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.7. Предотвращать или прекращать действия третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками помещений общим имуществом.

3.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. Членство в Товариществе

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

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

4.3. 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.

5. Органы управления Товарищества

5.1. Органами управления Товарищества являются:

5.1.1. Общее собрание членов Товарищества

5.1.2. Правление Товарищества.

5.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

5.2.1. Внесение изменений в Устав Товарищества.

5.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.

5.2.3. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

5.2.4. Избрание правления и ревизора Товарищества.

5.2.5. Образование специальных фондов Товарищества, резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования.

5.2.6. Принятие решений о получении заемных средств, банковских кредитов.

5.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

5.2.8. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении этого плана.

5.2.9. Рассмотрение жалоб на действие правления Товарищества, его председателя и ревизора.

5.2.10. Принятие и изменение правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание дома, положения об оплате их труда.

5.2.11. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества.

5.2.12. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество.

5.2.13. Другие вопросы, предусмотренные жилищным кодексом или Федеральными законами.

5.2.14. Решает вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

5.3. По вопросам, указанным в подпунктах 2,6,7,12 части 2 пункта 5, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения по всем остальным вопросам принимаются простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

5.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

5.5. Голосование по решаемым вопросам может происходить посредством опроса в письменной форме членов Товарищества.

5.6. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или иной член правления.

Секретарь собрания ведет протокол, который подшивается в книгу протоколов.

5.7. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества, которое вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

5.8. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества на два года путем заочного голосования членами Товарищества более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

5.9. Правление избирает из своего состава председателя Товарищества.

5.10. Правление Товарищества является исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов Товарищества.

5.11. Заседание правления созывается председателем не реже одного раза в месяц. Решение правления Товарищества оформляется протоколом.

6. Обязанности правления Товарищества

6.1. В обязанности правления Товарищества входит:

6.1.1. Соблюдение законодательства и требований устава Товарищества.

6.1.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов.

6.1.3. Составление смет доходов и расходов на год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию для утверждения.

6.1.4. Управление домом.

6.1.5. Наем работников для обслуживания дома и увольнение их.

6.1.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества.

6.1.7. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

6.1.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

7. Председатель правления Товарищества

7.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок два года.

7.2. Обеспечивает выполнение решений правления Товарищества, дает указания и распоряжения должностным лицам Товарищества.

7.3. Представляет интересы Товарищества без доверенностей, подписывает платежные документы, договоры.

7.4. Выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание дома, а также положение об оплате их труда.

7.5. Открывает счета в банке.

8. Ревизор

8.1. Ревизор Товарищества избирается на два года путем заочного голосования.

8.2. Ревизор обязан:

8.2.1. Проводить не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества.

8.2.2. Представлять общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

8.2.3. Отчитываться перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности не реже одного раза в квартал.

9. Средства и имущество Товарищества

9.1. Средства Товарищества состоят из:

9.1.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества.

9.1.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества.

9.1.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий.

9.1.4. Прочих поступлений.

9.2. На основании решения общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды.

9.3. Правление Товарищества распоряжается средствами, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

10. Хозяйственная деятельность Товарищества

10.1. Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

10.2. Виды хозяйственной деятельности:

10.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в доме.

10.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в доме.

10.2.3. Сдача в аренду, в наем части общего имущества в доме.

10.3. Доход от хозяйственной деятельности на основании решения общего собрания используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходы на определенные цели.

11. Ликвидация Товарищества

11.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

11.2. Если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений, то общее собрание собственников помещений обязано принять решение о ликвидации Товарищества.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Устав составлен в трех подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

12.2. Устав Товарищества принят членами Товарищества путем заочного голосования.

Протокол №1 от «07» июня 2006г.

Учредители:

_____ Сергеева Г.А.

_____ Сухопяткина В.И.

_____ Усанова В.А.