

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
Протокол №3/16 от 27.12.2016г.
общего собрания собственников помещений МКД:
2, 2«А»,2«Б»,2«В» по ул. Румянцева в г. Челябинске

УСТАВ
Товарищества собственников недвижимости
«Березка»

2016 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Березка» является добровольным объединением собственников помещений в жилых многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Челябинск ул. Румянцева дома: 2, 2 «А», 2 «Б», 2 «В» .

1.2. Товарищество собственников недвижимости «Березка», далее по тексту - Товарищество, является некоммерческой корпоративной организацией, формой объединения собственников помещений в доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом.

1.3. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации и Жилищного кодекса РФ.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.5. В собственности Товарищества может находиться недвижимое имущество, входящее в состав домов Товарищества.

1.6. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.7. Товарищество имеет круглую печать и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированную в установленном порядке; имеет расчетные и иные счета в банках.

1.8. Товарищество собственников недвижимости отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.9. Юридический адрес Товарищества:

г. Челябинск 454047 ул. Румянцева 2 «В» кв. 41

1.10. Товарищество собственников недвижимости создано без ограничения срока деятельности

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

2.1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме; реализация собственниками жилья прав по владению, пользованию в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников жилья.

2.2. Обеспечение реализации членами Товарищества своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

2.3. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последними таковых услуг.

2.4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.

2.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.

2.6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого

дома и придомовой территории.

2.7. Защита прав и интересов членов Товарищества.

2.8. Представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими физическими лицами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления домом, договор о содержании и ремонте общего имущества, договор об оказании коммунальных услуг и иные договоры в интересах Товарищества и его членов.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилья в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в доме и предоставлять им услуги.

3.1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

3.1.6. Передавать на договорных началах материальные денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и представляющим ему услуги.

3.1.7. 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 доме, Товарищество в праве:

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

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме.

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

3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

3.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.2.6. В случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязательств по участию в общих расходах, Товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, а также полного возмещения убытков, понесенных Товариществом, в судебном порядке.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Контролировать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

3.3.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме не являющимися членами Товарищества.

3.3.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством,

договорные обязательства.

3.3.4. Контролировать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.3.5. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества.

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

3.3.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения общим имуществом.

3.3.8. Представлять законные интересы членов Товарищества 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 в доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в доме с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

4.3. После регистрации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

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

5. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Члены Товарищества-собственники помещений обязаны:

5.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

5.1.2. Обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных, охраняемых законом прав и интересов других собственников.

5.1.3. При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другим лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба общему имуществу, член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

5.1.4. Собственники жилья в доме несут расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально их доле в общем имуществе.

5.1.5. Не использование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

5.1.6. Содержание и ремонт помещений осуществляется за счет собственников этого имущества. Члены Товарищества, собственники помещений оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и размерах, установленных законодательством и решением собрания членов Товарищества.

5.1.7. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее

водоснабжение, канализацию и иные предусмотренные коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами.

5.1.8. Члены Товарищества несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность вынесение отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды: (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

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

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

6.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Товариществе;

6.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;

6.2.3. Сдача в аренду, внаем части общего имущества в доме, в том числе парковку: земельного участка, сетей электро-, тепло-, водоснабжения и канализации.

6.3. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующим предусмотренным в Уставе целям. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

7. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. В собственности Товарищества собственников недвижимости находится движимое и недвижимое имущество расположенное внутри или за пределами дома.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений.

7.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке.

8. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ

8.1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы, каковыми являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

8.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом и ЖК РФ.

8.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней

после окончания финансового года. Внеочередное собрание может быть создано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентов голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

8.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

8.4.1. Внесение изменения в Устав Товарищества.

8.4.2. Решение о ликвидации Товарищества.

8.4.3. Принятие решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество Товарищества.

8.4.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции. В том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.

8.4.5. Избрание членов Правления и ревизионной комиссии.

8.4.6. Принятие решений о получении банковских кредитов.

8.4.7. Утверждение годового финансово – хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

8.4.8. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

8.4.9. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, восстановление и проведение ремонта дома и оборудования.

8.4.10. Рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления и ревизионную комиссию Товарищества.

8.4.11. Принятие и изменение по представлению председателя правления внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об от их труда.

8.4.12. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.

8.5. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.

8.6. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия в Товариществе выражено в общей площади квадратных метров округленных до целого числа.

8.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, время и место проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

8.8. Общее собрание Товарищества ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть из числа членов Товарищества.

8.9. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 8.4.2 – 8.4.3, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.10. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества, которое вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме, и компетенции общего собрания членов Товарищества.

8.11. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на 2 года.

8.12. Правление избирает из своего состава председателя.

8.13. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчет общему

собранию членов Товарищества.

8.14.Обязанности Правления:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требования Устава
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, отчетов о финансовой деятельности и представление их на утверждение общему собранию;
- управление домами или заключение договоров на управление ими;
- наем рабочих и служащих для обслуживания дома;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учетной отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

8.15.Заседание Правления созывается председателем Правления в сроки, установленные Правлением, но не реже 1 раза в 2 месяца.

8.16. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем более 50% членов Правления. Члены Правления имеют право посещать заседания Правления, имеют право голоса.

8.17.Председатель Правления Товарищества:

8.17.1.Председатель Правления избирается на два года.

8.17.2.Председатель Правления действует от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием. Разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате труда

8.18.Ревизионная комиссия Товарищества:

8.18.1 Ревизионная комиссия избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

8.18.2.Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

8.19.Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчет о финансовой деятельности Товарищества и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1.Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

9.2.Товарищество собственников недвижимости по решению общего собрания собственников помещений может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

9.3.Общее собрание собственников недвижимости обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников недвижимости в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ, иных действующих нормативных актов и настоящего Устава.

Прошито, пронумеровано

На 8 (восемь) листах и

8 (восемь) страницах

Председатель Правления: *Е.В. Ангольда*

Инспекция Федеральной налоговой службы
по Троицко-Аldо-дскому району г. Чедан
(инспекция регистрирующего органа)
В Единый государственный реестр юридических лиц
12 января 17
105 742 303 1687
✓ 217 745 604 9110
Инспекция Федеральной налоговой службы по Троицко-Аldо-дскому району г. Чедан
(инспекция регистрирующего органа)

