

Межрайонная ИФНС России № 6 по
Архангельской области и Ненецкому
автономному округу
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
от 22 декабря 2014 г.
ОГРН 1152920000034

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием
Протокол №4
от «31» декабря 2014г.



УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости

«Шестиэтажка»

(Товарищества собственников жилья)

п.Североонежск, 2014г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Шестиэтажка» (далее именуемое «Товарищество») создано на базе многоквартирного жилого дома по адресу: Архангельская область Плесецкий р-он п. **Североонежск 4 микрорайон дом №5**, а также для владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с действующим законодательством.

Полное официальное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости «Шестиэтажка».

Сокращенное наименование: ТСЖ «Шестиэтажка».

1.2. Место нахождения Товарищества: Архангельская область Плесецкий р-он п. Североонежск

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печать.

1.5. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников в государственных органах власти и управления, судебных органах и органах местного самоуправления.

1.6. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав домовладения, приобретенного на средства, состоящие из взносов, обязательных платежей членов Товарищества и полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему на правах собственности имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают своим имуществом, принадлежащим им на правах собственности, по обязательствам Товарищества.

2. Цели и предмет деятельности

2.1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (домовладения), пользования и распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в домовладении;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в домовладении;
- сдача в аренду имущества входящего в состав домовладения и находящегося в собственности Товарищества;
- обеспечение домовладельцев коммунальными и прочими услугами;
- защита и представление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Жилищным

кодексом РФ и законодательством для некоммерческих организаций;
- представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать договоры на управление, обслуживание и эксплуатацию общего имущества.

3.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания домовладения, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.

3.1.3. Определять бюджет Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами.

3.1.4. Устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца на основании законодательных актов РФ, настоящего Устава и решений общего собрания домовладельцев, решения правления.

3.1.5. Пользоваться кредитами банков с согласия общего собрания домовладельцев.

3.1.6. Иметь в собственности помещения в домовладении.

3.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

3.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.

3.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.

3.1.10. С согласия общего собрания домовладельцев надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.

3.1.11. Получать в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

3.1.12. Предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебным.

3.1.13. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

3.2. Товарищество обязано:

3.2.1. Выполнять требования Жилищного кодекса РФ, иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации, а также настоящего Устава.

3.2.2. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.3. Обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания домовладельцев.

3.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в домовладении, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

3.2.5. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав домовладения, в

соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

3.2.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в домовладении, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

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

3.2.8. Представлять интересы домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

4. Общее имущество в домовладении

4.1. Общим имуществом в домовладении, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, являются объекты, расположенные внутри и за пределами многоквартирного дома.

4.2. Общее имущество в домовладении, как правило, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в домовладении.

4.3. По решению домовладельцев, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.4. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в домовладении. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.

4.5. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в домовладении следует судьбе права собственности на помещение в домовладении, принадлежащее этому домовладельцу.

4.6. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествовавшего домовладельца.

4.7. Домовладельцы в домовладении несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п.4.4. настоящего Устава).

4.8. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в домовладении.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества являются домовладельцы - собственники помещений (жилых и нежилых) в домовладении, а также юридические лица, которым государственное или муниципальное недвижимое имущество в домовладении принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

5.2. Членство в Товариществе возникает у домовладельца с момента регистрации Товарищества в установленном порядке, а в дальнейшем (после организации Товарищества) все лица, приобретающие помещения в домовладении, становятся членами Товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение (государственной регистрации права собственности).

5.3. Членство в Товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица - собственника помещения в домовладении, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в Товариществе. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества или смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники

входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в домовладении.

6. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества обязан:

- соблюдать законодательство, решения, принятые общим собранием членов Товарищества;
- самостоятельно оплачивать налоги за земельный участок дома в размере своей доли;
- самостоятельно оплачивать обслуживание внутриквартирного газового оборудования;
- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории.

6.2. Член товарищества имеет право;

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности в порядке, установленном законодательством;
- производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в домовладении;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

7. Органы управления Товарищества

7.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание.

7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

7.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества в период между заседаниями Правления осуществляют Председатель Правления Товарищества.

7.4. Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

8. Общее собрание членов Товарищества

8.1. Организация общего собрания:

8.1.1. Уведомление о проведении общего собрания направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме путём опускания его в почтовый ящик помещения, находящегося в собственности. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

8.1.2. В уведомлении о проведении общего собрания указывается: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

8.1.3. Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия.

8.1.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев. Допустимо собрание и в заочной форме.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время 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. В этом случае собрание считается правомочным вне зависимости от процента явки.

8.1.5. Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Собрание по выбору способа управления домовладением ведет инициатор собрания.

8.1.6. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.

8.2 Правление может созывать «Хозяйственное» общее собрание в очной или заочной форме по вопросам, не отнесенным к обеспечению жилищными и коммунальными услугами, такими как установка и ремонт домофонов, установка видеонаблюдения, цвет, дизайн лестничных площадок в подъездах, расположение автостоянок и т.д.

8.2.1 В хозяйственном собрании участвует один консолидированный представитель одного жилого помещения (квартиры). Один голос соответствует одной квартире. Финансовые обязательства по результатам такого собрания, как и доли участников рассчитываются исходя из одного жилого помещения, а не из количества квадратных метров площади находящихся в собственности участников собрания.

8.2.3 Такое собрание может подъездным или общедомовым - в зависимости от вынесенных на решение вопросов.

8.2.4 Решение принимается простым большинством голосов участников и является обязательным к исполнению.

9. Правление Товарищества

9.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания. Число членов Правления ограничено только числом членов Товарищества.

Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

9.2. Работой Правления руководит Председатель Правления Товарищества. Председатель Правления Товарищества имеет право первой подписи на всех документах Товарищества, включая банковские, и представляют Товарищество в любых инстанциях, включая судебные, без доверенности.

9.3. В обязанности Правления входят:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- представительство Товарищества;
- управление домовладением или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания домовладения и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в домовладении;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

9.4. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем не менее половины членов Правления. Для принятия решений требуется простое большинство голосов. Каждый член Правления имеет при голосовании один голос. При равенстве голосов голос Председателя Правления является решающим.

9.5. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

9.6. Правление собирается на свои заседания не реже 1 раза в год.

9.7 Член Правления вправе сложить свои полномочия. За 14 дней до предполагаемого срока сложения своих полномочий, член правления письменно, почтовым отправлением уведомляет остальных членов Правления о своём решении. После получения такого уведомления, правление обязано провести общее собрание собственников по выбору новых членов правления.

9.8 Помимо общего собрания, Правление вправе принять в свой состав новых членов правления по письменному заявлению члена ТСН. Такое решение считается принятым, если за такого кандидата проголосовало большинство действующих членов правления.

10. Председатель Правления Товарищества

10.1. Председатель Правления Товарищества избирается правлением Товарищества или общим собранием членов ТСН сроком на 3 года.

10.2. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. Председатель действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием. Председатель разрабатывает и вносит на утверждение Правления Правила внутреннего распорядка и Положение об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества.

10.3. В срок до 2016 года должность председателя правления является не оплачиваемой. После 2016 года вопрос оплаты председателя правления, - рассматривает собрание Правления. Фонд оплаты труда членов правления свыше 20% суммы членских взносов может быть утверждён только по решению общего хозяйственного собрания членов ТСН в соответствии с п.8.2 Устава.

10.4 Председатель Правления вправе уволиться со своей должности. За 14 дней до предполагаемого срока сложения своих полномочий, Председатель письменно, почтовым отправлением уведомляет членов Правления о своём решении. После получения такого уведомления, правление обязано провести собрание членов правления и утвердить в должности нового Председателя правления.

10.5 Председатель Правления ежемесячно доводит до сведения всех собственников сумму финансовых обязательств таких собственников, которые не оплатили взносы (на содержание жилья) более 2 месяцев.

10.6 Председатель Правления организует работу таким образом, чтобы исключить расходование средств ТСН на индивидуальные затраты в жилом помещении собственников.

11. Ревизионная комиссия

11.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием из числа членов Товарищества ('за исключением членов Правления) сроком на 2 года.

11.2. Работой Ревизионной комиссии руководит Председатель, избираемый из числа её членов на первом после выборов организационном собрании простым большинством голосов.

11.3. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- созывает, в случае необходимости, внеочередное общее собрание членов Товарищества.

11.4. Председатель Ревизионной комиссии или любой из её членов по его поручению имеют право принимать участие в заседаниях Правления с правом совещательного голоса.

12. Средства Товарищества

12.1. Средства Товарищества состоят из:

- взносов, обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач. Помимо общего собрания, по решению правления, ежегодно, с 1 марта размер взноса (обязательных платежей) может повышаться на официальной размер инфляции в

предыдущем году. Начальные финансовые обязательства возникают за полный месяц, в котором решением общего собрания создано ТСН.

- Дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных дотаций;
- компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством;
- доходов от хозяйственной деятельности;
- средств специальных фондов;
- прочих поступлений.

13. Прекращение деятельности Товарищества

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

13.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

13.3. Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в домовладении;
- по решению общего собрания в связи с изменением способа управления домовладением;
- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления:
 - а) в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;
 - б) в случае осуществления деятельности по управлению жилым фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке;
 - в) при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

13.4. Порядок ликвидации Товарищества определяется действующим законодательством РФ:

14. Заключительные положения

14.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента (даты) государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

14.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.

14.3. Официальным сайтом ТСН «Шестиэтажка» принять интернет-ресурс www.pleseck.ru/dom45

Продумеровано, прошито и скреплено печатью на

Л. Васильев) листах

Зам. начальника отдела Межрайонной ИФНС России № 6
по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

В. ЖИТОРУК



Л.В. января 2015 г.