

УТВЕРЖДЕН  
решением внеочередного общего собрания  
членов ТСЖ «Советский № 98»  
протокол б/н от «16» декабря 2013г.



Председатель собрания

Митина И.П. 

# УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «СОВЕТСКИЙ № 98»

(новая редакция)



## **1. Общие положения**

1.1 Товарищество собственников жилья «Советский №98» именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано решением общего собрания собственников помещений дома по адресу: г.Самара, ул.Аэродромная, дом-108, (протокол № б/н от «11» февраля 2009 года) 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.

1.2 Место нахождения Товарищества (юридический адрес): г.Самара, ул. Аэродромная дом-108.

1.3 Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Жилищным и Гражданским кодексами РФ. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, 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, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

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 помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

1.6 Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности, а также полученного по другим основаниям. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством РФ.

1.7 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.8 Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством.

## **2. Цели и предмет деятельности**

2.1 Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

2.2 Предметом деятельности Товарищества является:

- организация обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- создание, содержание, сохранение общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение проживающих коммунальными и прочими услугами;
- защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений и проживающими, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями,



местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества;

- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами, и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- 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 действующим законодательством;
- представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего и заинтересованного лица в судах.

### **3. Права и обязанности Товарищества**

#### **3.1 Товарищество имеет право:**

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

3.1.2. 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 настоящей главой и уставом товарищества цели;

3.1.3. 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;

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

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

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

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

3.1.8. в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

3.1.11. 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;

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

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



3.1.14. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.1.15. 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.

### 3.2. Товарищество обязано:

3.2.1. обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

3.2.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ;

3.2.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

3.2.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.5. 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;

3.2.6. обеспечивать выполнение собственниками и проживающими обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

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

3.2.8. 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;

3.2.9. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

3.2.10. вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3.2.11. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений;

3.2.12. пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленном порядке распоряжения собственниками общим имуществом.

## 4. Общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Общим имуществом в многоквартирном доме находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, являются объекты, указанные в главе 6 Жилищного Кодекса РФ;



4.2. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений;

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

4.4. Домовладельцы в ТСЖ несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 4.3 настоящего Устава).

## **5. Членство в Товариществе.**

5.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме лишь на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

5.2. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

## **6. Права и обязанности членов Товарищества.**

6.1. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство;
- 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;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

6.3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и Уставом товарищества.

6.4. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;



6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также, в письменной форме, решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

6.5 Для получения информации о деятельности товарищества и ознакомления с документами товарищества члены товарищества собственники жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме подают заявление в правление товарищества собственников жилья. Правление Товарищества на основании такого заявления обеспечивает предоставление информации о деятельности товарищества, знакомит с документами товарищества указанными в заявлении в течение 20 дней, с даты поступления запроса.

## **7. Органы управления Товарищества.**

7.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов товарищества.

7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.

7.3. Контроль за работой правления, соблюдения им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений собраний осуществляет ревизионная комиссия.

## **8. Общее собрание членов Товарищества.**

8.1. Организация общего собрания:

8.1.1. Созыв собрания производится по правилам, установленным Жилищным кодексом РФ.

8.1.2. Член ТСЖ на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

8.1.3. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ТСЖ или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.

Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

8.1.4. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их 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.

8.1.5. Решения общего собрания, членов товарищества собственников жилья по вопросам, предусмотренным п. 8.4.2, п. 8.4.6, п. 8.4.7 Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

8.1.6. Общее собрание может проводиться, в форме заочного голосования по правилам, закрепленным в Жилищном кодексе РФ.



8.2. решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить платное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Годовое общее собрание членов Товарищества (домовладельцев) проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

8.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

8.4.1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

8.4.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

8.4.3. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

8.4.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

8.4.5. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

8.4.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.4.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8.4.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.4.9. утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.4.10. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.4.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

8.4.12. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

8.4.13. принятие и изменение по представлению, председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят в содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, возложения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

8.4.14. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

8.4.15. другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

## 9. Правление Товарищества.

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



Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок четыре года.

9.2. Правление избирает из своего состава председателя.

9.3. В обязанности правления товарищества собственников жилья 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 и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) найм работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

9.4. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем не менее двух раз в год.

9.5. Правление товарищества собственников жилья 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, секретарем заседания правления товарищества.

## **10. Председатель правления Товарищества**

10.1. Председатель правления избирается на 4 года.

10.2. Председатель 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 действующим законодательством, Уставом не подлежат обязательному одобрению общим собранием, разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания Правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положение об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества.

## **11. Ревизионная комиссия.**

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;



- представляет 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;
- учитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## 12. Средства Товарищества

12.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- 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.

12.2. Решением общего собрания членов Товарищества может образовываться специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием.

12.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья для хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества.

## 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 членов Товарищества;
- по решению суда.

13.4. Порядок ликвидации Товарищества:

- управление переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации;
- ликвидационная комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством о ликвидации юридических лиц;

13.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество, прекратившим существование, после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.



Итого в документе прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью  
9 (девять) листов

Председатель Правления

(расшифровка подписи)



ИФНС России по Советскому району г. Самары  
Выдано Свидетельство  
о государственной регистрации  
(о внесении записи в ЕГРЮЛ)

25 12 2009 года

ОГРН 1096318002120

ГРН 1096318080885

Этот документ хранится  
в регистрирующем органе  
по месту нахождения лица

