

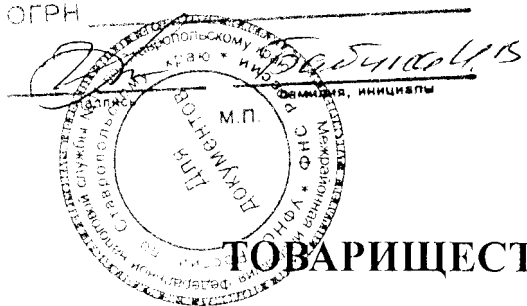
Межрайонная ИФНС России №11
по Ставропольскому краю
Зарегистрировано:

Утверждён решением общего собрания
членов Товарищества собственников жилья «ЭЛИТЦЕНТР»
Протокол №12 от 16 мая 2013 года

Дата 19 июля 2013

ГРН 2132651299762

ОГРН _____



**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ЭЛИТЦЕНТР»
(новая редакция)**

г. Ставрополь, 2013

Общие положения

1. Товарищество собственников жилья "ЭЛИТЦЕНТР" (далее по тексту «Товарищество»), является объединением собственников помещений в многоквартирном доме №235 «А», расположенного по улице Ленина в г. Ставрополе (далее по тексту «Дом»), действующим на основании решения общего собрания собственников помещений в данном Доме, для обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в Доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления Домом.

2. Адрес местонахождения Товарищества: 355017, Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, д.235 «А».

3. Товарищество является некоммерческой организацией.

4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

5. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «ЭЛИТЦЕНТР».

Сокращенное наименование товарищества на русском языке: ТСЖ «ЭЛИТЦЕНТР».

6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

7. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

8. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ и иными правовыми актами РФ и Ставропольского края, настоящим Уставом, а также решениями общего собрания членов Товарищества и решениями Правления Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

Права Товарищества

9. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления Домом и иные обеспечивающие управление Домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в Доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию 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 Доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в 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;

10. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Доме. Товарищество вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в Доме;

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в 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 счет собственников помещений в Доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

11. В случае неисполнения собственниками помещений в Доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

12. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в Доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Обязанности Товарищества

13. Товарищество обязано:

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

2) осуществлять управление Домом, обеспечивая благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Доме;

3) заниматься решением вопросов пользования общим имуществом в Доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме, в том числе обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме;

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

5) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Доме;

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

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

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 Доме или препятствующих этому;

9) представлять законные интересы собственников помещений в Доме, связанные с

управлением общим имуществом в данном Доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

10) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Управление Ставропольского края — государственную жилищную инспекцию;

11) представлять в Управление Ставропольского края — государственную жилищную инспекцию 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.

Реорганизация Товарищества

14. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

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

Ликвидация Товарищества

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

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

Членство в Товариществе

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

19. Лица, приобретающие помещения в Доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

20. 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.

21. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме.

22. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.21 настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в Доме

23. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

24. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

25. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в 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 ревизора Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества, заключениями и отчетами ревизора 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 Доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в Доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на Дом и иные связанные с управлением Домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

Органы управления Товарищества

26. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества

27. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и создается в порядке, установленном настоящим Уставом.

28. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления Товарищества, председателя правления из числа членов правления Товарищества и ревизора Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в Доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных 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 Доме, отчета о выполнении такого плана, в том числе:

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

- утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

- утверждение заключения ревизора Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизора Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в Доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления;

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

29. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

30. Члены Товарищества в Доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов Товарищества в Доме.

31. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе любого из членов Товарищества или иного собственника помещения в Доме, не являющегося членом Товарищества.

32. Объявление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается на информационном стенде объявлений в подъезде Дома лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, а собственники нежилых помещений в Доме ознакомляются с данным объявлением под роспись. Размещение и ознакомление с объявлением осуществляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

33. Объявление о проведении общего собрания членов Товарищества должно содержать следующие сведения:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов

Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня данного голосования.

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

35. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, предусмотренным пп.2, 6 и 7 п.28 настоящего Устава, принимаются не менее чем 2/3 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.

36. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарем собрания.

37. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

38. Голосование может проводиться путем опроса в письменной форме (заочное голосование).

39. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества в Доме на общем собрании членов Товарищества в Доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в Доме.

40. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Доля определяется в квадратных метрах.

41. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества, не участвующих в собрании и иных собственников помещений в Доме, не являющихся членами Товарищества, лицом, по инициативе которого было проведено собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационном стенде объявлений в подъезде Дома. Такое сообщение должно быть размещено не позднее, чем через десять дней со дня принятия решений.

42. Решение общего собрания членов Товарищества в Доме, принятое в установленном законом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, а также для собственников помещений в Доме, не являющихся членами Товарищества.

Правление Товарищества

43. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление 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.

44. Правление Товарищества в составе 5 (пяти) человек избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года.

45. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым

Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также ревизор Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

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

47. Заседание правления Товарищества созывается председателем правления Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

48. 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. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

Обязанности правления Товарищества

49. 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 и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление Домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания Дома и их увольнение;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в 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 обязанностей.

Председатель правления Товарищества

50. Председатель правления Товарищества избирается сроком на 2 (два) года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

51. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание Дома, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

Ревизор Товарищества

52. Ревизор Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года. Ревизором Товарищества не может быть член правления Товарищества.

53. 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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

3) 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;

4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

Средства и имущество Товарищества

54. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Дома.

55. 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) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в Доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

56. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

Хозяйственная деятельность Товарищества

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

59. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в Доме.

60. 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 настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным Кодексом и Уставом Товарищества.