

**УТВЕРЖДЕН**  
Общим собранием членов  
Товарищества собственников жилья «Волга»  
Протокол № 5 от 23.08.2013 г.

**УСТАВ**  
Товарищества собственников жилья «Волга»

г. Волгореченск

## I. Общие положения

- II. Предмет и цели деятельности
- III. Права и обязанности Товарищества
- IV. Членство в Товариществе
- V. Права и обязанности членов Товарищества
- VI. Хозяйственная деятельность Товарищества
- VII. Средства и имущество Товарищества
- VIII. Управление Товариществом
- IX. Реорганизация и ликвидация Товарищества
- X. Заключительное положение

## I. Общие положения

1. Товарищество собственников жилья «Волга», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано по инициативе собственников жилого дома в соответствии с Положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального, других законодательных и иных нормативных актов.
2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Волга», ТСЖ «Волга».
3. Место нахождения Товарищества: Костромская область, город Волгодорск, ул. имени 50-летия Ленинского Комсомола дом 16.
4. Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений, действующей в части жилищных правоотношений в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.
5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
6. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
7. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества несут ответственности по обязательствам Товарищества.
8. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными в уставе в пределах определенных действующим законодательством.

## II. Предмет и цели деятельности

**9. Предмет и цели деятельности Товарищества являются:**

- 9.1. Организация совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- 9.2. Реализация в интересах собственников жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленном законодательством преемствам распоряжению общим имуществом;
- 9.3. Осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- 9.4. Осуществление мероприятий технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- 9.5. Обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также лиц, пользующихся в соответствии с действующим законодательством помещениями в многоквартирном доме;
- 9.6. Обеспечение соблюдения интересов жилых и нежилых помещений, а также нанимателями и арендаторами прав пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и прилегающей территории;

- 9.7. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- 9.8. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- 9.9. Исполнение обязательств, принятых по договорам;
- 9.10. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 9.11. 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;
- 9.12. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- 9.13. Представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 9.14. Защиты прав и интересов членов Товарищества.

### **III . Права и обязанности Товарищества**

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

- 10.1. 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;
  - 10.2. 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;
  - 10.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
  - 10.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
  - 10.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
  - 10.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
  - 10.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
11. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:
- 11.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
  - 11.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
  - 11.3. 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;
  - 11.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
  - 11.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.



**19. Член Товарищества обязан:**

19.1. Предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные действующим законодательством, перечисленные в п. 14.9. настоящего устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении;

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

19.3. Обеспечить 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 домовладельцев.

20. При нанесении домовладельцем лично или лицом, проживающим с ним совместно, а так же любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем, ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу, домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб, либо компенсировать затраты на устранение нанесенного ущерба.

21. Члены Товарищества в многоквартирном доме несут расходы на содержание и ремонт общего имущества, а так же оплачивают жилищные и коммунальные услуги, предоставляемые Товариществом, в соответствии с действующим законодательством и наравне с домовладельцами, не являющимися членами Товарищества.

22. Неиспользование членами Товарищества, принадлежащих им помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

23. В случае неисполнения членом Товарищества своих обязанностей по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества, оплате жилищных и коммунальных услуг, предоставляемых Товариществом Товарищество вправе применять к нему штрафные санкции, начислять пени за просрочку платежей в соответствии с действующим законодательством.

**24. Член Товарищества имеет право:**

24.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и объеме, которые установлены Жилищным Кодексом Российской Федерации и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

24.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться с:

уставом Товарищества;

внесенными в устав изменениями;

свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

реестром членов Товарищества;

бухгалтерской (финансовой) отчетностью;

сметами доходов и расходов Товарищества на год и отчетами об исполнении таких смет;

аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества;



32. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества, которое созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

33. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года.

34. Помимо годового общего собрания членов Товарищества могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества, которые созываются по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а так же по требованию ревизионной комиссии (ревизора), органа местного самоуправления.

35. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

36.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

35.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

35.3. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

35.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

35.5. 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;

35.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

35.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

35.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

35.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

35.12. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

35.13. Принятие и изменение, по представлению председателя правления Товарищества, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

35.14. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

35.15. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

36. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

37. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

37.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается на информационном стенде Товарищества, на сайте органа местного самоуправления, а при необходимости, вручается в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) не позднее чем за 10 дней до его проведения.

- 37.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, место и время проведения и повестка дня общего собрания членов Товарищества. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
38. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняты участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех членов Товарищества. При отсутствии кворума дня проведения общего собрания членов Товарищества можно быть проведено повторно общее собрание членов Товарищества. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопроса повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, собрание не имело кворума, в дальнейшем решением общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.
39. Решение общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в пунктах 35.2., 35.6. и 35.7. 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.
40. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание членов Товарищества ведет один из членов правления Товарищества.
41. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации.
- 41.1. Принятыми участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества.
- 41.2. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствии с соответствующим многоквартирным домом;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".
42. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членом товарищества как лично, так и через своего представителя, в соответствии с действующим законодательством.
43. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.
44. Голосование на общем собрании членов Товарищества может осуществляться посредством формирования повестки дня в письменной форме.
45. При проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, голосование осуществляется только в письменной форме.
46. При голосовании, осуществляемом посредством формирования в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым лицом, участвующим в голосовании, оставлен только один из возможных вариантов голосования. Формирование с нарушением данного требования голосования не засчитываются. В случае, если решение по вопросам, поставленным на голосование, не подсчитываются, не засчитываются и голоса по вопросам, поставленным на голосование, не засчитываются. В случае, если решение по вопросам, поставленным на голосование, не подсчитываются, не засчитываются и голоса по вопросам, поставленным на голосование, не засчитываются.

нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

**47. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.** Правление Товарищества 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.

48. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года.

49. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления Товарищества.

50. 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 член ревизионной комиссии (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.

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

52. Заседание правления Товарищества созывается председателем правления по необходимости.

53. 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 от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления и подписываются председателем правления, секретарем заседания правления, либо всеми присутствующими на заседании членами правления Товарищества.

54. В обязанности правления Товарищества входят:

- соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

- выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

55. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

**56. Председатель правления Товарищества:**

56.1 Председатель правления избирается на 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.

56.2. Председатель правления Товарищества действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии

62. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положенных настоящих уставах, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности товарищества, его отношения с членами товарищества и третьими лицами и могущими 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 могут по своему усмотрению обращаться по указанным вопросам в органы государственной власти, органы местного самоуправления, органы государственного контроля (надзора), органы государственной власти субъектов Российской Федерации и иные действующие нормативных актов.

## Х. Заключительное положение

61. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, отражаемое на его балансе, оставшееся после расчетов с банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном на общем собрании Товарищества.

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

59. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

58. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

## IX. Реорганизация и ликвидация Товарищества

57. **Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:**

- заключение по результатам проверки годового бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества;
- отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчет о своей деятельности.

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

57.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателей ревизионной комиссии.

57.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

57.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества представляет общему собранию членов Товарищества:

57. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества:

- внутренних документов Товарищества, предусмотренных законодательством;
- общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт;
- Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт;
- утверждение общего собрания членов Товарищества правил внутреннего распорядка;
- Товарищества или общим собранием членов Товарищества. Разрабатывает и выносит на с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением

В данном Уставе  
предусмотрено,  
срок в 10  
(десять) лет.

Председатель  
правления  
Александр С.В.

Ю.С.

Инспекция № <u>7</u> ФНС России
Выдано свидетельство о государственной регистрации
<u>13.08.2013</u> года
ОГРН <u>10344760100</u>
ЕГРН <u>42/01/2013/001/11</u>
Должность <u>Директор</u>
Подпись _____
М.П. <u>А.А. Кореньков</u>
Экземпляр документа хранится в _____ органе

Товарищества собственников жилья  
"Волта"

ПРОТОКОЛ №

г. Волгореченск  
"23" августа 2013 г.

**Место проведения собрания:** дом № 16 по улице имени 50-летия Ленинского Комсомола города Волгореченска Костромской области.

**Время проведения собрания:** 23.08.2013 года в 18.00 часов.

(Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет 3 367,30 кв. м. Общая площадь помещений членом ТСЖ "Волта" на дату проведения собрания составляет 2 071,30 кв. м. Присутствуют, согласно расписке (Приложение № 1 к настоящему протоколу), члены ТСЖ в количестве 37 человек, которые являются собственниками помещений общей площадью 1 716,55 кв. м. что составляет 82,87% от площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Кворум есть. Собрание **полномочное** принимать решения по вопросам

Присутствуют: председатель собрания Лоскутова Оксана Васильевна  
секретарь собрания Дрявская Елена Михайловна.

**Повестка дня:**

1) Принятие новой расписки членов товарищества.  
2) Обжаление кандидатур членов ревизионной комиссии (ревизора товарищества).

По вопросам повестки дня:

**Слушан:**

По первому вопросу повестки дня - Присутствие председателя Лоскутовой О.В. с предложением принять новую расписку членов товарищества и изменить в связи с рекомендацией органов статистики код основного вида деятельности УКВЭД на 70.32 как наиболее точно отражающий деятельность товарищества и соответствующий Уставу товарищества.  
По второму вопросу повестки дня (Дрявскую Е.М., Афонину И.А., Мухоморову С.А., Мухоморову Е.В., Лоскутову О.В., Сорокову С.М., Заварова А.И.)

**Вопросы поставленные на голосование:**

1) Принять новую расписку членов ТСЖ "Волта" (Приложение № 2 к настоящему Протоколу).

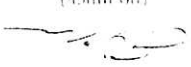
**Результаты голосования:**

В голосовании приняло участие 37 членов ТСЖ "Волта", что составляет 100 % голосов от всех присутствующих членов товарищества.  
«За» проголосовало 37 человек, что составляет 100 % голосов.  
«Против» - 0 человек, что составляет 0 % голосов.  
«Воздержались» - 0 человек, что составляет 0 % голосов.  
Посчет голосов согласно расписке (Приложение № 1 к настоящему Протоколу)

**Решен:**

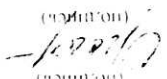
1. Принять новую расписку членов ТСЖ "Волта".  
2. Изменить код основного вида деятельности УКВЭД на 70.32

Председатель собрания



Лоскутова О.В.

Секретарь собрания



Дрявская Е.М.