

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ДОМ №70"

г.Удомля, 2003 год

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья "Дом №70", далее именуемое Товарищество, создано для реализации прав домовладельцев по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом во вновь создаваемом кондоминиуме в соответствии с Законом РФ "О товариществах собственников жилья", другими законами и нормативными актами РФ.
- 1.2. Товарищество образовано в соответствии с главой VI Закона РФ "О товариществах собственников жилья".
- 1.3. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья "Дом №70".
- 1.4. Сокращенное наименование: ТСЖ "Дом №70".
- 1.5. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: 171840, г.Удомля Тверской области, ул.Левитана, д.11.
- 1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (кондоминиума)
- 1.7. Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем жилой дом №70 и иные объекты в соответствии с паспортом домовладения.
- 1.8. 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, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.
- 1.9. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.
- 1.10. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.
- 1.11. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом и действующим законодательством РФ.

2. Цели и виды деятельности

- 2.1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.
- 2.2. Видами деятельности Товарищества является:
 - управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
 - строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
 - сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае

недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества;

- 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, 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;
- 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 ст. 41 Закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья" 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 и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.
- 3.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания кондоминиума, 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 РФ.
- 3.1.4. Устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.
- 3.1.5. Пользоваться кредитами банков с согласия общего собрания домовладельцев.
- 3.1.6. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.
- 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 прилегающем и выделенном 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 судебном.

- 3.1.13. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.
- 3.2. Товарищество обязано:
 - 3.2.1. Выполнять требования Закона РФ "О товариществах собственников жилья", иных законодательных и нормативных актов РФ, а также Устава Товарищества.
 - 3.2.2. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
 - 3.2.3. Обеспечивать выполнение домовладельцами бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.
 - 3.2.4. Обеспечивать выполнение членами Товарищества обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством. Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества.
 - 3.2.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.
 - 3.2.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав кондоминиума, 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.
 - 3.2.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в кондоминиуме, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.
 - 3.2.8. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом в кондоминиуме.
 - 3.2.9. 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 кондоминиуме

- 4.1. Общим имуществом в кондоминиуме, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, являются объекты, перечисленные в ст. 7 Закона РФ "О товариществах собственников жилья".
- 4.2. Право собственности на общее имущество в кондоминиуме возникает у домовладельцев после государственной регистрации вновь создаваемого кондоминиума.
- 4.3. Общее имущество в кондоминиуме, как правило, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.
- 4.4. 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.
- 4.5. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.
- 4.6. Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.
- 4.7. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.
- 4.8. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествующего домовладельца.
- 4.9. Домовладельцы в кондоминиуме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 4.6 настоящего Устава).
- 4.10. Не использование 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 кондоминиуме.

5. Членство в Товариществе

- 5.1. Членами Товарищества являются домовладельцы - собственники помещений (жилых и нежилых) в кондоминиуме, а также юридические лица, которым государственное или муниципальное недвижимое имущество в кондоминиуме принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.
- 5.2. Членство в Товариществе возникает у домовладельца с момента возникновения у них права собственности на помещение в кондоминиуме.
- 5.3. Членство в Товариществе прекращается с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением 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 помещения в кондоминиуме.

6. Права и обязанности членов Товарищества

- 6.1. Член Товарищества обязан:
 - соблюдать жилищное, гражданское законодательство, а также другие решения, принятые общим собранием членов Товарищества;
 - 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 кондоминиуме;
 - 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. 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. Годовое общее собрание проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления или членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.
- 8.2. Члены Товарищества на общем собрании обладают количеством голосов пропорционально доле участия (п. 4.6 настоящего Устава).
- 8.3. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более, чем 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев.
- 8.4. 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.

- 8.5. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей и оформляется протоколом.
- 8.6. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.
- 8.7. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
 - 1) внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;
 - 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
 - 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
 - 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
 - 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
 - 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 7) введение ограничений на использование общего имущества;
 - 8) избрание правления и ревизионной комиссии;
 - 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
 - 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
 - 11) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;
 - 12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества;
 - 13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка и положения об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества;
 - 14) определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.
- 8.8. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.
- 8.9. Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.
- 8.10. Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2-6 пункта 8.7 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 8.11. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении Общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

9. Правление Товарищества

- 9.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на один год и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.
- 9.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.
- 9.3. Правление избирает из своего состава Председателя.
- 9.4. 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 кондоминиумом или заключение договоров на управление;
 - наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.
- 9.5. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 9.6. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.
- 9.7. Правление собирается на свои заседания не реже 1 раза в месяц.
- 9.8. Решения на заседаниях Правления принимаются большинством голосов членов Правления.

10. Председатель Правления Товарищества

- 10.1. Председатель Правления избирается на один год.
- 10.2. Председатель Правления:
 - обеспечивает выполнение решений Правления;
 - организует исполнение бюджета Товарищества;
 - представляет Товарищество в отношениях с третьими лицами, в суде, арбитражном суде и третейском суде;
 - открывает счета в финансово-кредитных учреждениях;
 - осуществляет прием и увольнение должностных лиц Товарищества;
 - разрабатывает и выносит на утверждение Правления правила внутреннего распорядка;
 - определяет условия, виды и формы заработной платы работников Товарищества в рамках утвержденного штатного расписания и бюджета.
 - совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием.
- 10.3. Председатель Правления действует от имени Товарищество без доверенности в пределах своей компетенции.

11. Ревизионная комиссия

- 11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием из числа членов Товарищества (за исключением членов Правления) не более, чем на 2 года.
- 11.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 11.3. Ревизионная комиссия (ревизор):
 - 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.

12. Средства и имущество 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. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания Товарищества.

- 12.3. Решением общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием.
- 12.4. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

13. Реорганизация и ликвидация Товарищества

- 13.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликвидации.
- 13.2. Товарищество ликвидируется в установленных законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества.
- 13.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества в соответствии с долями участия.

14. Заключительные положения

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