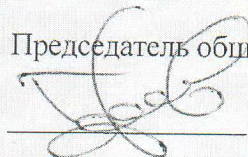


«УТВЕРЖДЕН»

решением общего собрания
домовладельцев, проживающих по
адресу г. Казань ул. Достоевского, д. 78.
Протокол собрания №1 от 25.03.2003 г.

Председатель общего собрания



Гришков А.И.

Секретарь собрания



Гафурзянова В.Р.

У С Т А В

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ДВОР-78»

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Товарищество собственников жилья «Двор-78», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также с законодательными актами Республики Татарстан и Уставом Товарищества.

1.2.ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС.

Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный и иные счета в учреждениях банков, круглую печать с собственным наименованием, другие реквизиты. Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.3.ЦЕЛЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Целью деятельности товарищества является согласование порядка реализации прав собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме по адресу: РТ, г. Казань, ул. Достоевского, дом № 78 (далее кондоминиум), а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

1.4.ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

Предметом деятельности товарищества являются:

- обеспечения согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью,
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере,
- обеспечение коммунальными услугами домовладельцев, обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории (кондоминиума),
- защита прав и законных интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

1.5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ

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

1.6. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества вносятся в

соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Уставом, и в соответствии с требованиями действующего законодательства. Изменения и дополнения к данному Уставу должны вноситься с предварительного письменного согласия кредитора по ипотечному кредиту.

1.7. ПОЛНОЕ И СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Двор-78».

Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ «Двор-78».

1.8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Достоевского, дом № 78.

1.9. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ И ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС ЗАСТРОЙЩИКА.

Общество с ограниченной ответственностью «Грин Лайн». 420039, Россия, Республика Татарстан, г. Казань ул. Восход 43.

РАЗДЕЛ 2.

СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Члены Товарищества владеют на праве частной, государственной или иной формы собственности жилыми (квартирами, комнатами) и/или нежилыми помещениями, включая пристроенные, одновременно являясь собственниками непосредственно связанного другого недвижимого имущества (общего имущества) в кондоминиуме.

2.2. ГРАНИЦЫ ОБЪЕКТОВ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Установление границ жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов Товарищества, осуществляется следующим образом:

- каждое жилое и/или нежилое помещение в соответствии с поэтажным планом состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данного жилого и/или нежилого помещения, включая отделочный материал: рейки, обшивку, штукатурку, краску, обои, керамическую плитку, виниловую пленку, декоративную лепку и паркет (деревянные полы, линолеум);

- двери и окна жилых и/или нежилых помещений, выходящие на объекты общего пользования членов Товарищества, являются частью жилых и/или нежилых помещений;

- элементы благоустройства, находящиеся в указанных выше границах жилого и/или нежилого помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого и/или нежилого помещения;

- балконы, лоджии, террасы и веранды, прилегающие к жилому и/или нежилому помещению и используемые исключительно собственником данного помещения, являются объектами ограниченного совместного пользования членов Товарищества.

2.3. ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

К объектам общей собственности членов Товарищества относятся:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и/или нежилых помещений жилого дома;

- крыши, чердаки, технические этажи, подвальные помещения, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие ненесущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые и/или нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые и/или нежилые помещения от холлов, коридоров и лестниц;

- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), прочее оборудование, относящееся к системе освещения и телефонной связи. Вентиляционные шахты, дымоотводы и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и/или нежилых помещений, обслуживающее более одного помещения, необходимое для удобства проживания, а также облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;

- межквартирные лестничные клетки и лестницы, коридоры, холлы, веранды, террасы, вестибюли, входы и выходы из здания;

- придомовая территория в границах действующего землеотвода, находящиеся на ней газоны и зеленые насаждения, рекреационные сооружения (детская площадка, клуб здоровья), элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.).

2.4. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

Объекты общей собственности передаются членами Товарищества в управление Товариществу. Товарищество не имеет права распоряжаться объектами общей собственности, в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренным настоящим Уставом.

2.5. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ УЧАСТИЯ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Схема распределения долей участия собственников помещений кондоминиума в общей собственности утверждается застройщиком в соответствии с договорами, заключенными им с каждым приобретателем помещения. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна суммарной площади принадлежащих ему на праве собственности помещений, а также по соглашению с застройщиком может определяться с учетом площади и потребительских качеств помещения.

2.6. СУДЬБА ДОЛИ УЧАСТИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю участия в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов Товарищества или самого Товарищества, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли участия отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

2.7. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ В КОНДОМИНИУМЕ И ЕГО ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

2.7.1. Жилое помещение не может использоваться в целях, несоответствующих целям проживания: под отель, гостиницу, офис, склад и др.

2.7.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению.

Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с действующим законодательством.

РАЗДЕЛ 3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

3.1. ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

Членами Товарищества являются домовладельцы- собственники помещений в кондоминиуме. По решению собственников государственного имущества в кондоминиуме членами Товарищества могут быть юридические лица – республиканские и/или коммунальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

3.2. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЧЛЕНСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Членство в Товариществе основано на личной инициативе, добровольном волеизъявлении.

Создание Товарищества в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в Товариществе.

Отказ части домовладельцев от вступления в члены Товарищества не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации.

3.3. НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЕ ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

3.4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ НЕСКОЛЬКИХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то каждый из них обладает правами и обязанностями члена Товарищества. Распределение голосов между собственниками одного помещения на общем собрании членов Товарищества осуществляется по общему согласию всех собственников данного помещения.

3.5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА

Членство в товариществе прекращается с момента утраты членом Товарищества права собственности на недвижимое имущество в связи со смертью гражданина или ликвидацией юридического лица, отчуждения недвижимого имущества либо по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

РАЗДЕЛ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. ЧЛЕН ТОВАРИЩЕСТВА ИМЕЕТ ПРАВО:

- самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться своей собственностью;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих домовладельцам на праве собственности нежилых помещениях в установленном порядке;
- сдавать собственные помещения внаем или аренду в установленном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

4.2. ЧЛЕН ТОВАРИЩЕСТВА ОБЯЗАН

- выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, положения Внутренних правил Товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласия с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества;
- обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

Председатель Правления действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

Председатель Правления может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества.

8.3.КАЗНАЧЕЙ

Казначей несет ответственность за полное и точное ведение финансового и бухгалтерского учета в отчетности, за сохранность денежных средств и ценных бумаг.

РАЗДЕЛ 9. НАЙМ ПЕРСОНАЛА ПО УПРАВЛЕНИЮ.

9.1. УПРАВЛЯЮЩИЙ.

Правление Товарищества может на контрактной основе нанять управляющего Товарищества для выполнения последних функций и услуг по указанию Правления. В период становления Товарищества найм управляющего осуществляется застройщиком.

Управляющий Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение недвижимости, или в результате которых недвижимому имуществу был нанесен материальный вред. В данном случае вина управляющего должна быть доказана в установленном законом порядке.

9.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

По решению общего собрания членов Товарищества управление объектами общей собственности членов Товарищества может быть передано по договору поручения организации или компании, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом. В период становления Товарищества найм управляющей компании осуществляет застройщик.

РАЗДЕЛ 10. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. ВИДЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься предпринимательской деятельностью в соответствии с настоящим Уставом.

Товарищество может заниматься следующими видами предпринимательской деятельности:

- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в Товариществе;

- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;

- сдачей в аренду, внаем либо продажей 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;

-выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

10.2. ДОХОДЫ ОТ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Доходы от предпринимательской деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества.

По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате предпринимательской деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды или на иные цели деятельности Товарищества.

РАЗДЕЛ 11 ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И УЧЕТА

11.1. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

Имущество Товарищества составляют денежные средства и другие материальные ресурсы, принадлежащие ему на праве собственности.

Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- дотаций на эвакуацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

11.2. РАСПОРЯЖЕНИЕ СВОБОДНЫМИ СРЕДСТВАМИ

По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды (резервный фонд, фонд накопления), расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

11.3. ВСТУПИТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС

Вступительный взнос взимается с каждого собственника помещений в кондоминиуме после его регистрации в качестве члена Товарищества. Сумма вступительного взноса с члена Товарищества равна размеру двух ежемесячных платежей.

11.4. РЕГУЛЯРНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее десятого (10) числа каждого месяца и используется на текущее содержание и ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества.

Доля члена Товарищества пропорциональна закрепленной за ним доле в общей

РАЗДЕЛ 12 ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С КРЕДИТОРАМИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ

12.1 ПРАВ А ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ И ТОВАРИЩЕСТВА НА ПОЛУЧЕНИЕ ИПОТЕКИ

Домовладельцы и Товарищество имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения.

12.2 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ТОВАРИЩЕСТВА ПЕРЕД КРЕДИТОРАМИ

Товарищество может договориться с кредитором или кредиторами о том, что оно принимает на себя определенные обязательства по отношению к ним, включая следующие:

12.2.1. Извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих оказать отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в кондоминиуме и финансовое положение Товарищества.

12.2.2. Извещать в письменной форме о задолженностях домовладельца - собственника, указанного помещения по платежам в общих расходах или любых намерениях Товарищества удержать задолженность домовладельца по общим расходам через взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки.

12.2.3. Не изменять соответствующих положений Устава Товарищества без согласия кредитора.

12.2.4. Не принимать определенных соглашением действий, касающихся недвижимого имущества в кондоминиуме, включая любую форму отчуждения, залог, передачу других имущественных прав на объекты собственности, ликвидацию и реорганизацию Товарищества, а также залог или передачу прав на будущие доходы или иные поступления Товарищества.

12.3 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КРЕДИТОРУ ФИНАНСОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимого имущества в кондоминиуме, имеет право проверять финансовую документацию Товарищества. По запросу кредитора Товарищество обязано предоставлять копию последнего финансового отчета.

РАЗДЕЛ 13 РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1 ПОРЯДОК РЕОРГАНИЗАЦИИ И ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

13.2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;

- при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере.

13.3 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ПРИ ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.

РАЗДЕЛ 14. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

14.1. Два или более Товарищества могут создавать объединение для совместного управления общим имуществом в кондоминиумах. Управление подобными объединениями осуществляется в рамках положений Федерального закона «О товариществах собственников жилья». Принятие решений таким объединением производится голосованием всех товариществ, входящих в объединение.

14.2. Товарищества могут передать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или прав, которые оговорены в Уставах Товариществ.

РАЗДЕЛ 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ.

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества или его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Федерального закона Российской Федерации от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» и иных действующих законодательных и нормативно-правовых актов.

Проставлено
и пронумеровано
20 (двадцать) 003 года
м.п. 03/06/2003

