

Утвержден  
(в новой редакции)  
Общим собранием  
членов товарищества

Протокол № 6

от «27»

2004 г.

Председатель Общего собрания  
«Дубрава» А.В. Алексеев



## УСТАВ

**Товарищества собственников жилья «Дубрава»**  
(новая редакция)  
(некоммерческая организация)

Казань 2004 г.



## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Устав разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 № 196-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 № 10-П)

1.2. Устав регулирует деятельность товарищества собственников жилья некоммерческой организации, далее по тексту - «товарищество».

1.3. Товарищество собственников жилья «Дубрава», именуемое в дальнейшем Товарищество, создано решением Участников долевого строительства жилого дома 33 по ул. Дубравная г. Казань (Протокол общего собрания №1 от 21 марта 2003 г.) именуемых в дальнейшем члены Товарищества, в соответствии с Федеральным законом от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 № 196-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 № 10-П), Федеральным законом «О некоммерческих организациях и статьей № 28 от 31 июля 1998 года и Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.4. Товарищество является формой объединения домовладельцев, создано в целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, 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 технического состояния общего имущества могут образовывать товарищества собственников жилья.

1.5. Правовой статус товарищества.

Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 № 196-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 № 10-П), иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов Российской Федерации и настоящим уставом. Устав товарищества принят на общем собрании домовладельцев большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей. Товарищество создается без ограничения срока деятельности. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Товарищество считается организованным с момента его государственной



регистрации в соответствии с порядком, определяемым законом о регистрации юридических лиц для некоммерческих организаций.

Местонахождение: 420138, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Дубравная, 33.

## 2. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

### 2.1. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.

Товарищество имеет право:

- 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 в соответствии с законодательством;
  - организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества;
  - определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и конструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы другие установленные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества;
  - устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;
  - выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;
  - пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
  - иметь в собственности помещения в кондоминиуме;
  - передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги; продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса товарищества, если они изношены или морально устарели.
- В случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
  - в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;
  - получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, ведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;



- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

### **3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ИСПОЛНЕНИЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦАМИ СВОИХ ОБЯЗАННОСТЕЙ.**

3.1. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов, установленных гражданским законодательством, а также иные соответствующие законодательству санкции, определяемые общим собранием, в частности отключение водо- или электроснабжения.

3.2. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательства по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданском законодательством порядке, в том числе судебном.

### **4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

#### **ТОВАРИЩЕСТВО ОБЯЗАНО:**

- обеспечить выполнение требований Федеральным законом от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 № 196-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 № 10-П), иных законодательных и правовых актов, а также устава товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения совладельцами общим имуществом;
- в случаях, предусмотренных законодательством, уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.



## 5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

- 5.1. Членами, товарищества являются домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме при их добровольном волеизъявлении
- 5.2. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами товарищества могут быть юридические лица — государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения, на праве оперативного управления.
- 5.3. Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации товарищества в установленном порядке и их добровольного волеизъявления.
- 5.4. После организации товарищества все лица, имеющие финансовые документы, подтверждающие приобретение помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества немедленно после вступления их во владение на правах собственников и подачи заявления о вступлении в ТСЖ.
- 5.5. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.
- 5.6. С момента прекращения права собственности члена товарищества на помещения в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, суждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.
- 5.7. При реорганизации юридического лица - члена товарищества, либо смерти гражданина - члена товарищества, правопреемники (наследники) входят в товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.
- 5.8. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.
- 5.9. Член товарищества вправе с учетом требований устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленном законом пределах распоряжения этим имуществом.

## 6. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ.

- 6.1. Органами управления товариществом являются:  
общее собрание членов товарищества.  
правление товарищества
- 6.2. Общее собрание товарищества:
1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.
  2. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание



членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

3. 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 домовладельцами или третьим лицам; предоставление в кондоминиуме;
  - 4) принятие решений о Приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведением хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
  - 5) принятие решений 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 и оборудования;
  - 12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества;
  - 13) принятие и изменение по предоставлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда;
  - 14) определение размера вознаграждения членам правления товарищества.
- Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

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

## **7. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ГОЛОСОВАНИЯ.**

7.1. Правомочия общего собрания членов товарищества и организация общего собрания домовладельцев.

7.1.1. Уведомление о проведении общего собрания домовладельцев направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в



- О приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении, хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- О получении заёмных средств, включая банковские кредиты;
- Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

## **8. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.**

8.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества в праве принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

8.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием сроком на один год в количестве девять человек по три представителя от каждого жилого корпуса. По решению общего собрания полномочия всех или части членов правления могут быть прекращены досрочно.

8.3. Правление избирает из своего состава председателя, а также может назначить исполнительного директора (директора) товарищества, не являющегося членом товарищества. Исполнительный директор (директор) товарищества действует от имени товарищества на основании доверенности, выдаваемой ему председателем правления, на срок и в пределах прав и полномочий, определяемый правлением.

8.4. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчётным общему собранию членов товарищества.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

9.1. В обязанности правления входит:

- Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;
- Контроль над своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- Составление годового бюджета товарищества, смет и отчётов, 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 увольнение их;



- Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
  - Ведение списка товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
  - Созыв и организация общего собрания;
  - Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.
- 9.2. Заседание правления созывается председателем в сроки, уставом товарищества.
- 9.3. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
- 9.4. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии финансовым планом.

## **10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 10.1. Председатель правления избирается на срок, установленный уставом. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.
- 10.2. Председатель действует и подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, 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.

## **11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 11.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.
- 11.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 11.3. Ревизионная комиссия:
- 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;
  - отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.



## 12. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Средства товарищества состоит из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществления целей, задач и обязанностей товарищества, перечисленных в статьях 24, 29 и 31 Федеральным законом от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 № 196-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РТ от 03.04.1998 № 10-П)
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных статьей 19 Федерального закона от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 № 196-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РТ от 03.04.1998 № 10-П);
- прочих поступлений.

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

12.3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

2.4. В собственности товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящие в состав кондоминиума.

## 13. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

13.1. Для достижения целей, ради которого создано товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

13.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- 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.

13.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе товарищества.

13.4. По решению общего собрания членов товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели,



соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Дополнительный до может быть направлен на иные цели деятельности товарищества предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

#### **14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО.**

14.1 Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, измеренных в метрах квадратных площади.

14.2 Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящей на него общей площадью в квартире, установленной пропорционально находящегося в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением домовладельцев. Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих помещений.

14.3. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

#### **15. НЕЗАВИСИМОСТЬ ПРАВ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ.**

15.1. Домовладельцы имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих этим домовладельцам на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

15.2. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

15.3. Товарищество в, своем уставе вправе в разумных пределах ограничивать цели использования нежилых помещений, находящихся в собственности домовладельцев, только в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других домовладельцев.

#### **16. ЗАЩИТА ПРАВ КРЕДИТОРОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ.**

16.1. Домовладельцы и товарищество имеют право заключать договоры об ипотеки, используя в качестве залога принадлежащие им помещения. Товарищество может договориться с кредитором или с кредиторами о том, что оно принимает на себя определение обязательства по отношению к ним, включая следующее:

- извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние товарищества;



- извещать в письменной форме о задолженности домовладельца - собственника заложенного помещения по платежам в общих расходах или о любых намерениях товарищества взыскать домовладельца по общим расходам через обращение взыскание на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки;
- не изменять соответствующих положений устава товарищества без согласия кредитора;
- не предпринимать 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;
- по другим вопросам, не противоречащим настоящему Федеральному закону, по которым достигнуто договоренность товарищества и кредитора.

## **17. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ.**

17.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества принадлежащее ему, а также включенного в список общего имущества; от любых видов риска, прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

17.2. Домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно.

17.3. В случае ущерба, нанесенному кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах домовладельцев и ипотечных кредиторов.

17.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется для восстановления и ремонта кондоминиума, если товарищество не примет решения ликвидировать товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации - товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в кондоминиуме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

## **18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

18.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производиться на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено  
15 (подпись) листов

Заявитель *Михайлов Алексей*



ИМНС РФ по Приволжскому району г. КАЗАНИ РТ

наименование государственного органа

В Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись

« 29 » июля 2007 г.

ОГРН 1031628207610

ГРН 2041628212217

Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе

Зам. Рязовского

полное наименование государственного органа

ПОДПИСЬ

