

УТВЕРЖДЕН


Решением общего собрания домовладельцев,
проживающих по адресу:

РТ, г. Казань, ул. Попова, дом 1

Протокол № 1

от «24» декабря 2002 г.

Председатель собрания

 /Фазрахманов И.М./

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«УЛ. ПОПОВА, Д. 1»

г. Казань
2003 г.

Раздел 1.

Общие положения

1.1. Организация Товарищества собственников жилья.

Товарищество собственников жилья «ул. Попова, д. 1», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законодательством РФ, а в части жилищных правоотношений – также с законодательными актами РТ 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, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в общем имуществе, 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:

- обеспечение 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;
- 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.

1.7. Полное наименование Товарищества.

Товарищество собственников жилья «ул. Попова, д. 1».

1.8. Место нахождения Товарищества.

Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Попова, д. 1.

Раздел 2.

Собственность членов Товарищества и объекты общей собственности членов Товарищества

2.1. Собственность членов Товарищества.

Члены Товарищества владеют на праве совместной собственности жилыми квартирами, одновременно являясь собственниками непосредственно связанного другого недвижимого имущества (общего имущества).

2.2. Границы объектов собственности членов Товарищества.

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

- каждое жилое и нежилое помещение в соответствии с поэтажным планом состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данного жилого 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 нежилых помещений, выходящие на объекты общего пользования членов Товарищества, являются частью жилых и нежилых помещений;
- элементы благоустройства, находящиеся в указанных выше границах жилого или нежилого помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого и нежилого помещения.

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 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 нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые и 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 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.

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, предусмотренном настоящим Уставом.

2.5. Распределение долей участия в общей собственности членов Товарищества.

Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество для определения долей в объеме обязательных платежей: на капитальный ремонт общего имущества, на оплату налога на недвижимое имущество и землю, водо-, тепло-, газо-,

электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные коммунальные услуги, пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, измеренных в квадратных метрах площади, согласно данных БТИ. Платежи на текущий ремонт общего имущества, оплату труда наемных рабочих и служащих для обслуживания общего имущества, а также целевые и другие платежи, вносятся в равных долях всеми собственниками жилья.

Доля участия для каждого члена Товарищества на общем собрании домовладельцев – членов Товарищества собственников жилья определяется по принципу одна квартира – один голос.

2.6. Судьба доли участия в общей собственности членов Товарищества.

Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю участия в 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 помещения.

2.7. Ограничения по использованию помещений и 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 из числа собственников помещений, либо избранные из числа собственников помещений, находящихся в совместной или долевой собственности по общему согласию всех собственников данного помещения. Собственники помещений, находящихся в совместной или долевой собственности письменно уведомляют Товарищество о кандидатуре в члены Товарищества, а также о замене своего представителя. В случае не предоставления кандидатуры в члены Товарищества, Товарищество вправе назначить кандидатуру в члены Товарищества из числа собственников помещений, не представивших своих представителей.

3.2. Возникновение членства в Товариществе.

Членство в Товариществе является обязательным для всех собственников жилья. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения, становятся членами Товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещения. Все расходы, связанные с внесением изменений в Устав в случае необходимости, при замене участника Товарищества, возлагаются на нового участника Товарищества.

3.3. Несовершеннолетние члены Товарищества.

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

3.4. Прекращение членства.

Членство в Товариществе прекращается с момента утраты членом Товарищества права собственности на недвижимое имущество в связи со смертью гражданина, отчуждения недвижимого имущества либо по другим основаниям.

Раздел 4.

Реестр членов Товарищества

4.1. Члены Товарищества заносятся в реестр собственников жилья. В реестре указываются сведения о каждом зарегистрированном в качестве члена Товарищества лице, доле участия в праве общей собственности на общее имущество, представителем каких собственников жилья является.

4.2. Товарищество обеспечивает ведение и хранение реестра Товарищества. Ответственность за ведение реестра возлагается на председателя Правления.

4.3. Внесение записи в реестр Товарищества осуществляется по заявлению собственника жилья и предоставления им документов, подтверждающих право собственности на жилые помещения.

Раздел 5.

Права и обязанности членов Товарищества

5.1. 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 помещений в установленном порядке;
- сдавать собственные помещения внаем или аренду в установленном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными или иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

5.2. 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 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 жилые и нежилые помещения 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 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;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества домовладельцем лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые помещения в соответствии с договором найма, аренды. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества;
- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах Товариществу.

Раздел 6.

Права и обязанности Товарищества

6.1. Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, находящегося в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;
- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, 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 реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом Товарищества цели;
- устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры взносов и иных платежей 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;
- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;
- продавать и передавать юридическим и физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели;
- осуществлять другие виды деятельности, не запрещенные законодательством и соответствующие целям деятельности Товарищества;
- определять, в том числе на конкурсной основе, служащих, управляющего или управляющую компанию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения необходимых работ.

Принирувско
и проиуирувско
15 мистов-

ИМНС Росси
у г Казани РТ.
Выдано свидетельство
государственной регистрации
• 02.04.2003 года
ОГРН 1031630207498
Должность Служ. 1 к. 5.
Подпись
М.П.
ДЛЯ
УСЛОВИЯ хранения документа хранится
в регистрирующем органе

МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ
КАЗАНЬ

Председатель:
Петров А. В.