

«ЗАРЕГИСТРИРОВАН»

Казанским филиалом №1

Государственной регистрационной палаты

при Министерстве юстиции РТ

Свидетельство о регистрации № 41/н (16:50:08)

от « 5 » ноября 1998 г.

Директор филиала

 Егорова М.В.

«УТВЕРЖДЕН»

Решением общего собрания

Протокол № 1

от 25 октября 1997 г.

Председатель собрания

 Хасьянов И.Т.

# УСТАВ

## товарищества собственников жилья

### «Луч»



г. Казань 1998 г.

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья (кондоминиум) "Луч" (далее товарищество), является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений в жилом доме № 49 В по ул. Н. Ершова во вновь созданном кондоминиуме.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" от 15.06.96. №72-ФЗ, иными законодательными актами Российской Федерации, а в частности жилищных правоотношений- также законодательными актами субъектов Российской Федерации и Уставом товарищества.

1.3. Товарищество создается с целью обеспечения эксплуатации жилого дома № 49 В по ул. Н. Ершова, пользования квартирами и общим имуществом названного жилого дома.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

## ГЛАВА 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещения, находящихся в собственности товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;
- организовать 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 реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также на другие установленные действующим законодательством и Уставом товарищества цели;
- 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 фонда товарищества, если они изношены или морально устарели.

2.2. В случаях, 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 органами 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, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
  - осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройки на прилегающем и выделенных земельных участках;
  - совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

2.3. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в праве предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

Товарищество может потребовать возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

2.4. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Федерального Закона «О товариществах собственников жилья», 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 надлежащие 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 либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами 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.

### ГЛАВА III. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

3.1. Членами товарищества являются домовладельцы (физические или юридические лица) - собственники помещений в жилом доме № 49 В по ул. Н. Ершова по их добровольному волеизъявлению.





3.2. 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 или на праве оперативного управления.

3.3. Членство в товариществе возникает у домовладельцев, согласно ст. 3.1. Устава, с момента регистрации товарищества в установленном порядке.

3.4. После организации товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

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

3.6. С момента прекращения права собственности члена товарищества на помещения в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

3.7. 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.

3.8. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

3.9. Доля каждого члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратной площади.

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, или в иной единообразной форме, установленной соглашением домовладельцев.

Доля собственности каждого члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому члену товарищества.

Доля собственности нового члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего члена товарищества.

#### ГЛАВА IV. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

4.1. Органами управления товариществом являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

4.2. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

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.



4.3. 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 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 обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
  - 14) определение размера вознаграждения членам правления товарищества.
- Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

4.4. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

4.5. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями п.3.9. настоящего Устава.

Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

4.6. Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов товарищества.



**4.7. Решения** по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции **общего собрания** в соответствии с подпунктами 2-6 пункта 4.3. Устава, принимаются **не менее** чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

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

Общее собрание принимает решения открытым голосованием, за **исключением** решения о выборах в ревизионную комиссию, которое принимается **тайным** голосованием.

16.

#### **4.8. Правление товарищества.**

Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется **правлением** товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по **всем** вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к **исключительной** компетенции общего собрания членов товарищества.

Правление товарищества избирается в количестве 4 человек из числа **членов** товарищества общим собранием сроком на 2 года.

Правление избирает из своего состава председателя. Председатель **правления** является председателем товарищества.

Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным **общему** собранию членов товарищества.

#### **4.9. В обязанности правления входят:**

- соблюдение товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных 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.

Заседание правления созывается Председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца.

Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правлением товарищества принимаются **2/3** голосов членов правления.

Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

#### **4.10. Председатель правления избирается Правлением сроком на 2 года.**

Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.

Председатель действует и подписывает от имени товарищества договоры, 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.

**Председатель** вправе в любое время подать в правление заявление об освобождении от занимаемой должности.

## **ГЛАВА V. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

5.1. Ревизионная комиссия избирается в количестве 3 человек общим собранием сроком на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления товарищества.

5.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя,

5.3. 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 взноса;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

5.4. Товарищество вправе для проведения ревизий финансово-хозяйственной деятельности заключить договор с соответствующими организациями, представляющими аудиторские услуги.

## **ГЛАВА VI. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.**

6.1. 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, перечисленных в пп.2.1,2.2. и 2.4. Устава;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений.

Размер вступительного взноса устанавливается в размере 500.000 (Пятьсот тысяч ) рублей.

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

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

6.4. В собственности товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

6.5. Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управлением 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 случ



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

Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в Уставе товарищества.

По решению общего собрания членов товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, законом и Уставом товарищества.

**6.6.** В состав кондоминиума входит дом № 49 В по ул. Н. Ершова г.Казани с прилегающим земельным участком в установленных границах.

**6.7.** Общее имущество в товариществе находится в общей долевой собственности домовладельцев.

Общим имуществом в товариществе являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

## **ГЛАВА VII. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

**7.1.** Член товарищества вправе с учетом требований Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения этим имуществом.

**7.2.** Член товарищества имеет право:

- получать от органов управления товариществом информацию о деятельности товарищества;
- знакомиться с протоколами общего собрания членов товарищества;
- отчуждать принадлежащие ему на праве собственности помещения без согласия других членов товарищества;
- принимать участие в общем собрании членов товарищества лично, либо через своего представителя, с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- быть избранным в органы управления товарищества;
- в любое время выйти из товарищества;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов (в том числе сдавать эти помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством).

**7.3.** Член товарищества обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

Член товарищества обязан обеспечивать 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.



При нанесении членом товарищества лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного членам товарищества ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу член товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

7.4. Члены товарищества несут в порядке, установленном законом, бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в товариществе.

7.5. В товариществе содержание и ремонт помещений осуществляются за счет членов товарищества (домовладельцев - собственников этого имущества) в соответствии с действующим законодательством.

Члены товарищества (физические и юридические лица) в товариществе оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли - и другие установленные законодательством налоги.

Члены товарищества в товариществе оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений.

7.6. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и, обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонт, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества.

Размер обязательных платежей каждого члена товарищества на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в товариществе (доля участия).

7.7. Член товарищества, подготавливая предложение о продаже помещения в товариществе (кондоминиуме), кроме обычных технических характеристик, сообщаемых покупателю при продаже помещений, обязан предоставить документы со следующие сведениями:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;
- данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляется устав товарищества, определяющий права и обязанности будущего домовладельца.

Продавец отвечает за убытки, понесенные покупателем помещения в результате непредоставления указанных сведений либо искажений или неточностей, содержащихся в официальном предложении о продаже помещения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.



## ГЛАВА VIII. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1 Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

8.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, распределяется между членами товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием членов товарищества.