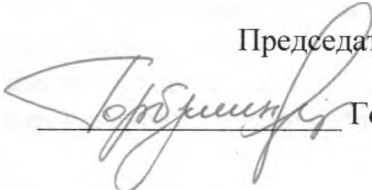


УТВЕРЖДЕН
Общим собранием собственников помещений,
членов Товарищества собственников жилья
Протокол № 1
от "23" августа 2004 г.)

Председатель собрания


Горбушин А.В.

Устав
товарищества собственников жилья
"КУЛОН"

г. Казань 2004 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "Кулон", далее именуемое "Товарищество", создано решением общего собрания собственников помещений кондоминиума и их представителей для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в соответствии с Законом Российской Федерации "О товариществах собственников жилья", а в части жилищных правоотношений – также с законодательными актами Республики Татарстан и настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

"Товарищество собственников жилья "Кулон";

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

"ТСЖ "Кулон".

1.3. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Республика Татарстан, город Казань, улица Волочаевская, дом № 8.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей основной целью получение прибыли, которая вправе осуществлять предпринимательскую деятельность в соответствии со ст. 41 ФЗ "О товариществах собственников жилья".

Средства, полученные Товариществом в результате предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и должны направляться на содержание и ремонт общего имущества и другие нужды кондоминиума.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки.

Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

1.6. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его предпринимательской деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством РФ, актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.8. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом и законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

2. Цели и предмет деятельности

2.1. Товарищество создано с целью обеспечения совместного управления эксплуатации комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;

3

- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги;

- 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;

- с согласия Общего собрания 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;

- получать в аренду, в бессрочное пользование, либо получать или приобретать в собственность 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;

- предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения причиненных Товариществу убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в т.ч. судебном;

- совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

3.2. Товарищество обязано:

- выполнять требования законодательных и иных нормативных актов РФ, а также Устава;

- выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном законодательством;

- обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с законодательством, уставом, решениями Общего собрания;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме, контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства;

- 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 организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг;

- 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;

- пресекать действия третьих лиц, затрудняющие либо препятствующие реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом в кондоминиуме;

- представлять интересы домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим уставом и законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

4. Общее имущество в кондоминиуме

4.1. Общим имуществом в кондоминиуме, которое находится в общей долевой собственности членов Товарищества, являются объекты, перечисленные в ст. 7 ФЗ "О товариществах собственников жилья". Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4.2. 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.

4.3. 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.

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.

4.4. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

4.5. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и др.) в праве общей собственности равна доле предшествовавшего домовладельца.

4.6. Домовладельцы в кондоминиуме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 4.4 настоящего Устава).

4.7. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.8. Каждый домовладелец вправе застраховать принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение самостоятельно. Общее имущество в кондоминиуме страхуется по решению Общего собрания.

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 регистрации Товарищества в установленном порядке. После государственной регистрации Товарищества любые лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами Товарищества одновременно с возникновением у них права собственности на помещение (государственной регистрацией права собственности).

5.3. Членство в Товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица - собственника помещения в кондоминиуме, а также в связи с отчуждением недвижимого 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 помещение в кондоминиуме.

6. Обязанности и права членов Товарищества

6.1. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, правила проживания в **кондоминиуме**, а также другие решения, принятые Общим собранием;
- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе Общего собрания;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- нести бремя содержания и ремонта помещения, находящегося в его собственности;
- участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества;
- своевременно оплачивать все расходы, коммунальные услуги, налоги на имущество, находящееся в собственности каждого члена Товарищества, а также общего имущества в размере, пропорциональном доле участия;
- отвечать за своевременность платежей нанимателей или арендаторов принадлежащих ему помещений;
- нести ответственность за вред, причиненный арендаторами или нанимателями общему имуществу или жилым помещениям других членов Товарищества.

6.2. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в т.ч. избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- голосовать по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания;
- знакомиться с информацией и документами, касающимися деятельности Товарищества;
- сдавать внаем 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 кондоминиума;
- завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим уставом и законодательством.

7. Органы управления Товарищества

7.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет исполнительный орган – Правление (Коллегиальный исполнительный орган).

7.3. Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего устава и решений Общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия;

7.4. Единоличным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью Товарищества является - Управляющий.

Управляющий избирается общим собранием членов Товарищества, сроком на два года.

8. Общее собрание членов Товарищества

8.1. Уведомление о проведении Общего собрания направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), 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 указывается, по чьей инициативе оно созывается, место и время проведения собрания, повестка дня. Общее собрание не вправе вносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

8.2. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным его доле участия.

8.3. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения Общего собрания. Вновь созываемое Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента не состоявшегося ранее Общего собрания. Оно правомочно принимать решения независимо от числа голосов, которыми будут обладать зарегистрировавшиеся в качестве участников члены Товарищества или их представители.

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 на собрании может быть избран из числа членов Товарищества.

Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Собрание, посвященное выбору способа управления кондоминиумом, а также учредительное собрание Товарищества ведет инициатор собрания.

8.5. Решения принимаются большинством голосов присутствующих на Общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом, если для решения вопроса не установлена необходимость принятия соответствующего решения единогласно или квалифицированным большинством голосов.

8.6. Решение Общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и законодательством, является обязательным для всех домовладельцев, в т.ч. для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

8.7. Годовое Общее собрание проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

8.8. К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитуты или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в т.ч. с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 5) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о его ликвидации.

13.6. Если имеющихся у ликвидируемого Товарищества денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

13.7. Выплата денежных сумм кредиторами ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной ст. 64 ГК РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

13.8. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

13.9. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия членов Товарищества. Иной порядок распределения оставшегося имущества может быть установлен путем внесения изменений в настоящий Устав.

13.10. Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

14. Заключительные положения

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

14.2. Изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся на основании решения Общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на Общем собрании, и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

14.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником жилья.

14.4. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в настоящем Уставе, но прямо или косвенно вытекающими из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь значение для Товарищества и / или его членов с точки зрения защиты имущественных и моральных, охраняемых законом, прав и интересов - Товарищество и его члены должны руководствоваться Законом Российской Федерации от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья», иными законодательными и нормативно - правовыми актами.