

УТВЕРЖДЕН
общим собранием членов
протокол № 2/06
от 14 марта 2006 г.
Председатель собрания

 Пирогов Г.М.



УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Чайка»

г.Казань, 2006 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Чайка» (в дальнейшем Товарищество) создано в порядке реорганизации в форме преобразования Жилищно-строительного кооператива «Чайка», созданного при предприятии Казанская лесоустроительная экспедиция и зарегистрированного Исполкомом Советского райсовета депутатов трудящихся 26 августа 1963 года и является его правопреемником.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Чайка».

Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ «Чайка».

1.3. Место нахождения товарищества: 420073, РТ, г.Казань, ул.Аделя Кутуя д.1.

2. Цель и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в кондоминиуме, созданный в целях:

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;

распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

исполнения обязательств, принятых по договорам;

проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах,

предусмотренных ст.41 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" и разделом 16 настоящего устава;

представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами Республики Татарстан, и настоящим Уставом принятом на общем собрании домовладельцев большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев (протокол № 3 от 20 апреля 2004 г.).

3.2. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

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

3.4. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. Права товарищества

4.1. 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 реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» 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.

4.2. 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 нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящегося в собственности товарищества;

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

5. Права товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей

5.1. Член товарищества обязан нести расходы по управлению и эксплуатации дома в размере, определяемом общим собранием членов товарищества.

5.2. Лицо, принятое в члены товарищества вместо выбывшего члена товарищества, отвечает по его обязательствам перед товариществом.

5.3. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах, необходимых для содержания и эксплуатации дома, товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

5.4. Товарищество может требовать полного 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.

6. Обязанности товарищества

6.1. 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 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 либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;

в случаях, предусмотренных законодательством, уставом товарищества, представлять интересы членов кооператива в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме.

7.2. Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации товарищества в установленном порядке.

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

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

7.5. 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.

7.6. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества правопреемники (наследники) входят в кооператив с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

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

7.8. Член кооператива вправе с учетом требований устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжения этим имуществом.

8. Органы управления товариществом

8.1. Органами управления товариществом являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

8.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

8.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

9. Общее собрание членов товарищества

9.1. Общее собрание членов товарищества созывается не реже 2-х раз в год.

9.2. 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.

9.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается: 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.

9.4. 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.

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

10. Порядок ведения общего собрания членов товарищества и голосования

10.1. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

10.2. Члены товарищества на общем собрании обладают количеством голосов пропорционально доле участия, установленной в соответствии с положениями статьи 9 Федерального закона РФ «О товариществах собственников жилья» от 15.06.96 №72-ФЗ.

10.3. 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.

10.4. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 1 - 6 пункта 9.4. настоящего 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.

11. Правление товарищества

11.1. 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.

11.2. Правление товарищества в количестве не менее 3-х человек избирается из числа членов товарищества общим собранием на срок не более чем на два года.

11.3. Правление избирает из своего состава председателя.

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

12. Обязанности правления товарищества

12.1. 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;

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.

12.2. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

12.3. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

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

13. Председатель правления товарищества

13.1. Председатель правления избирается на срок не более 2-х лет. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.

13.2. Председатель действует и 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.

14. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

14.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

14.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

14.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

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.

15. Средства и имущество товарищества

15.1. 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 настоящем уставе;

дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных в части второй

статьи 19 Федерального закона РФ «О товариществах собственников жилья» от 15.06.96 №72-ФЗ;

прочих поступлений.

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

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

16. Хозяйственная деятельность товарищества

16.1. Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в уставе товарищества, в соответствии с настоящей статьей.

16.2. Товарищество может 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 случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества.

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

16.4. 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 доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и настоящим уставом.

17. Независимость прав домовладельцев

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

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

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

18. Реорганизация и ликвидация товарищества

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

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

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества.



Президент Җәмһурияте

Татарстан Республикасы

