

«УТВЕРЖДЕНО»
Общим собранием собственников
Протокол № 1 от «18» июля 2005г.



Председатель правления
И.С.Молотов

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«РУБИН»

I. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «РУБИН» создано по инициативе собственников жилых помещений в пятиэтажном жилом доме, расположенном по адресу: город Ульяновск, ул. Пушкарёва, д. 30, (далее «Дом») в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» в результате реорганизации путем преобразования Жилищно-строительного кооператива «РУБИН».

1.2. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «РУБИН».

Сокращенное наименование: ТСЖ «РУБИН».

1.3. Товарищество собственников жилья «РУБИН» является правопреемником Жилищно-строительного кооператива «РУБИН», созданного на основании решения Администрации Засвияжского района г.Ульяновска № 40 от 05.03.1992г., зарегистрированного ИМНС по Засвияжскому району г. Ульяновска в едином государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1027301485056 на основании Свидетельства о государственной регистрации серии 73 № 000718956 от 22 ноября 2002 года, ИНН 7327016562. В связи с преобразованием ЖСК «РУБИН» к вновь возникшему Товариществу собственников жилья «РУБИН» переходят права и обязанности реорганизованного жилищно-строительного кооператива «РУБИН».

1.4. Товарищество собственников жилья «РУБИН» (далее по тексту Товарищество) является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав дома. Все недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов - собственников помещений в доме.

1.7. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.8. Товарищество имеет круглую печать, угловой штамп и бланк, имеет расчетные и иные счета в банках, другие реквизиты.

1.9. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.10. Юридический адрес Товарищества: 432005, город Ульяновск, улица Пушкарёва, дом 30.

Почтовый адрес: 432005, город Ульяновск, улица Пушкарёва, дом 30.

1.11. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

II. Предмет и цели деятельности

Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

2.1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме; реализация собственниками жилья прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников жилья.

2.2. Обеспечение согласия членов Товарищества - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

2.3. Обеспечение коммунальными услугами на основании заключенных договоров собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последними таковых услуг.

2.4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.

2.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.

2.6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

2.7. Защита прав и интересов членов Товарищества.

2.8. Представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами.

III. Права и обязанности Товарищества

3.1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления домом, договор о содержании и ремонте общего имущества, договор об оказании коммунальных услуг и иные договоры в интересах Товарищества и его членов.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилья в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в доме и предоставлять им услуги.

3.1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

3.1.6. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

3.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество принадлежащее Товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в доме, Товарищество вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общей

имущества в доме.

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме.

3.2.3. Получать в пользование или приобретать в общую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

3.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.2.6. В случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязательств по участию в общих расходах, Товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, а также полного возмещения убытков, понесенных Товариществом, в судебном порядке.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

3.3.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества.

3.3.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

3.3.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.3.5. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества.

3.3.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.3.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения общим имуществом.

3.3.8. Представлять законные интересы членов Товарищества собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

IV. Членство в Товариществе

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме (физического или юридического лица) на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в доме с момента государственной регистрации Товарищества в установленном законом порядке.

4.3. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

4.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из него или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме. Членство в Товариществе также прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации

юридического лица - собственника помещения в Товариществе.

V. Права и Обязанности членов Товарищества

5.1. Члены Товарищества - собственники помещений имеют право:

5.1.1. Осуществлять право владения, пользования и распоряжения принадлежащим им на праве собственности жилым помещением, а также имуществом в общей долевой собственности Товарищества. Распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

5.1.2. Члены семьи собственника, проживающие совместно с членом Товарищества, имеют право пользования этим помещением на условиях ГК РФ, ЖК РФ и настоящего Устава. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную ответственность с членом Товарищества по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, в соответствии с настоящим Уставом.

5.1.3. Член Товарищества вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свое жилое помещение либо распорядиться иным образом с соблюдением действующего законодательства РФ и настоящего Устава.

5.2. Члены Товарищества – собственники помещений обязаны:

5.2.1. Обязаны обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

5.2.2. Обязаны 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 собственников.

5.2.3. При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба общему имуществу член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

5.2.4. Собственники жилья в доме несут расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально их доле в общем имуществе.

5.2.5. Неиспользование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

5.2.6. Члены Товарищества не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

5.2.7. Содержание и ремонт жилых помещений осуществляются за счет собственников этого имущества.

5.3. Члены Товарищества, собственники помещений оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и размерах, установленных законодательством и решением собрания членов Товарищества.

5.4. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предусмотренные коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами согласно показаний контрольно-измерительных приборов, а в случае отсутствия их по установленным нормам потребления.

5.5. Члены Товарищества несут ответственность за несвоевременность платежей за коммунальные услуги в виде пени от суммы задолженности за каждый день просрочки, размер пени определяется ставкой рефинансирования ЦБ РФ.

5.6. Члены Товарищества несут ответственность за своевременность платежей

нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность вынесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.

VI. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

6.2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Товариществе;

6.2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;

6.2.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в доме, в том числе земельного участка.

6.3. 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 целям. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

VII. Средства и имущество Товарищества

7.1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома.

7.2. 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;

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, предусмотренных действующим законодательством;

- прочих поступлений.

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

7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовыми документами Товарищества.

VIII. Управление Товариществом

8.1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы, каковыми являются:

- общее собрание членов Товарищества;

- правление Товарищества.

8.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом

управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом и ЖК РФ.

8.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть создано 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.

8.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

8.4.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

8.4.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

8.4.3. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в доме.

8.4.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.

8.4.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

8.4.6. Избрание правления, председателя правления и ревизионной комиссии.

8.4.7. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана (сметы) и отчета о его выполнении.

8.4.8. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

8.4.9. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта дома и оборудования.

8.4.10. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества.

8.4.11. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда.

8.4.12. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

8.4.13. Выделение служебных помещений для обслуживающего персонала и в соответствии с предметом деятельности Товарищества.

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

8.6. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает одним голосом.

8.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

8.11. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья:

8.11.1. Члены Товарищества о проведении общего собрания должны быть надлежащим образом извещены. Надлежащим извещением является письменное уведомление, вывешивание в общедоступном месте объявления, или опубликование сообщения о проведении общего собрания в средствах массовой информации.

8.11.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не

позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

8.11.3. В уведомлении (объявлении, сообщении в СМИ) о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

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

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

8.14. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.15. Решения оформляются протоколом общего собрания членов Товарищества. Протокол ведет секретарь собрания, отражаются все вопросы повестки дня. Подписывает протокол председатель собрания и секретарь.

8.16. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может быть проведено посредством опроса в письменной форме. По результатам опроса составляется протокол общего собрания с приложением результатов опроса.

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

IX. Правление Товарищества

9.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.2. Правление Товарищества избирается в составе 5 человек из числа членов Товарищества общим собранием сроком на 2 года. Члены правления могут быть избраны неограниченное число раз.

9.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

9.4. Обязанности правления:

9.4.1. соблюдение Товариществом действующего законодательства РФ и требований устава;

9.4.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

9.4.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, отчетов о финансовой деятельности и представление их на утверждение общему собранию;

9.4.4. распоряжение расчетным счетом Товарищества, наличными денежными средствами Товарищества, в соответствии с целями, установленными настоящим Уставом и утвержденным общим собранием товарищества.

9.4.5. управление домом или заключение договоров на управление им;

9.4.6. наем рабочих и служащих для обслуживания дома;

9.4.7. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества;

9.4.8. заключение договоров с организациями, предприятиями, юридическими

лицами в соответствии с предметом деятельности Товарищества;

9.4.9. прием в члены Товарищества и прекращение членства в товариществе;

9.4.10. ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

9.4.11. созыв и организация проведения общего собрания;

9.4.12. выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

9.5. Заседание правления созывается председателем правления Товарищества в сроки, установленные правлением, но не реже 1 раза в три месяца.

9.6. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

9.7. Члены Товарищества имеют право посещать заседания правления, получать необходимую информацию, знакомиться с документами.

9.8. Председатель правления Товарищества:

9.8.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года. Председатель правления Товарищества может быть избран неограниченное число раз.

9.8.2. Председатель правления входит в состав правления Товарищества.

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

9.8.4. Председатель правления действует без доверенности от имени Товарищества, представляет Товарищество в отношениях с государственными организациями, предприятиями, учреждениями, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и 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.

9.8.5. В случае делегирования полномочий общим собранием и правлением решает кадровые вопросы, вопросы о заключении договоров, о представлении интересов Товарищества в судах, в государственных органах.

Х. Ревизионная комиссия

10.1. Ревизионная комиссия Товарищества:

10.2. Ревизионная комиссия избирается в составе 2 человек из членов Товарищества на 2 года общим собранием членов товарищества. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

10.3. Ревизионная комиссия:

10.3.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

10.3.2. представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчет о финансовой деятельности Товарищества и размерах обязательных платежей и взносов;

10.3.3. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

XI. Реорганизация и ликвидация Товарищества

11.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

11.2. Общее собрание собственников жилья обязано принять решение о

ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

11.3. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

XII. Заключительное положение

12.1. Гражданско-правовые споры между членами Товарищества и Товариществом подлежат разрешению в судебном порядке.

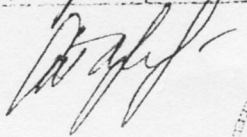
12.2. Все споры с юридическими лицами подлежат разрешению в добровольном порядке, в случае невозможности решения вопросов в добровольном порядке в арбитражном суде.

12.3. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ, иных действующих нормативных актов и настоящего Устава.

Прошито и пронумеровано
на 10 листах, скреплено
печатью



И.С. Молотов

История	7527	Р	России
Вид	...		
государственной регистрации	...		
«	27	мая	2005
ОГРН	1057327024105		
Документ	...		
Подпись	Степанов В.И.		
			
Октябрь	...		

