

Утвержден общим собранием  
домовладельцев  
от 13 февраля 1999 г.  
протокол № 1

24 03 9

18716 / 11104

## УСТАВ Товарищества собственников жилья "ЕЛАНЬ"

т.г. 52-16-55  
Почтамт  
Хусам Усманович



г.Томск

# УСТАВ

## Товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, формой объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, использования в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Домовладельцы в целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества, образовали товарищество собственников жилья (далее - Товарищество). Товарищество создано решением общего собрания собственников помещений кондоминиума и их представителей (протокол № 1 от 13 февраля 1999 г.) в соответствии с Законом Российской Федерации «О товариществах собственников жилья».

**Наименование товарищества – «Елань»**

**Местонахождение товарищества : 634061, г.Томск, ул. Красноармейская 51/1**

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

### **I. Общее имущество в кондоминиуме.**

1.1. Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме.

1.2. Общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, крыша, технические этажи, подвалы, окружающие несущие и нет несущие конструкции, а также механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающего 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.

1.3. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

1.4. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в квадратных метрах площади, если решением собрания домовладельцев не установлено иное. Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме.

1.5. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности, а общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу. Доля собственности этого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

### **II. Предмет деятельности, права и обязанности Товарищества.**

Предметом деятельности Товарищества является:

2.1.1. Обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

2.1.2. Обеспечение надлежащего технического противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;

2.1.3. Осуществление Деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом;

2.1.5. Обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержание дома и придомовой территории;

2.1.6. Защита интересов домовладельцев во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

2.1.7. Представление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управлений, органах самоуправления, в судах в качестве истца и ответчика.

2.2. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными настоящим Уставом и ст. 41 Закона РФ «О товариществах собственников жилья».

### **2.3.Права товарищества**

Товарищество имеет право:

2.3.1. Заключать договоры на управление или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любого типа, любой формы собственности в соответствии с законодательством.

2.3.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества.

2.3.3. 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.

2.3.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

2.3.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях предусмотренных законодательством.

2.3.6. Иметь в собственности помещение в кондоминиуме.

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

2.3.8. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

2.3.9. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе предъявлять к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплата иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

**2.4.** Товарищество может вступать в объединение с другими Товариществами для совместного управления общим имуществом в кондоминиуме.

### **2.5. Обязанности Товарищества:**

Товарищество обязано :



2.5.1. Обеспечивать выполнение требований Федерального закона "О товариществах собственников жилья", иных законодательствах и правовых актов, а также Устава товарищества.

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

2.5.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанности по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

2.5.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.

2.5.5. 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.

2.5.6. Пресекать действие третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

2.5.7. В случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях третьими лицами.

Товарищество может иметь другие обязанности, связанные с его деятельностью.

## **2.6. Членство в Товариществе**

2.6.1. Членами Товарищества являются домовладельцы – собственники помещений в кондоминиуме.

2.6.2. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами Товарищества могут быть юридические лица - государственные и муниципальные организации, которым в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного владения или на праве оперативного управления.

2.6.3. Членство в Товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

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

2.6.5. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в кондоминиуме членство в Товариществе прекращается.

2.6.6. Правоприемники (наследники) входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

## **III. Права и обязанности домовладельцев – членов Товарищества.**

3.1. Домовладелец в кондоминиуме обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

3.2. Домовладелец обязан обеспечивать с соблюдением установленных 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.

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

3.4. Домовладельцы в кондоминиуме несут бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества. Не использование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

3.5. В кондоминиуме содержание и ремонт помещений осуществляется за счет домовладельцев – собственников этого имущества.

3.6. Домовладельцы в кондоминиуме оплачивают налог на недвижимое имущество, услуги по содержанию и ремонту общего имущества, водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализация и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

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

3.8. Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его в доле и праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме ( доле участия ).

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

3.9. Домовладельцы имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащим этим домовладельцам на праве собственности с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в наем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

3.10. Член товарищества имеет право участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества , производить отчуждение принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе, завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь.

#### **IV. Органы управления Товариществом и ревизионная комиссия.**

Органами управления Товариществом являются Общее собрание членов Товарищества. Правление Товарищества.

4.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества.

Годовое собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное 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.

4.2. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

4.2.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

4.2.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;

4.2.3. Принятие решений об отчуждении о 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.

4.2.4. Принятие решения о приобретении строительства, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме.

4.2.5. Принятие решения о получении заемных средств , включая банковские кредиты;

4.2.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

4.2.7. Избрание правления и ревизионной комиссии;

4.2.8. Введение ограничений на использование общего имущества;

4.2.9. Утверждение годового хозяйственно-финансового плана и отчета о его выполнении;

4.2.10. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

4.2.11. Образование специальных фондов, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;

4.2.12. Рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления и комиссии Товарищества;



4.2.13. Принятие и изменение по предоставлению председателя Правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;

4.2.14. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества;

Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления;

4.2.15. Порядок ведения общего собрания Товарищества;

4.2.16. Уведомление о проведении общего собрания домовладельцев направляется лицом по инициативе которого собирается 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;

4.2.17. Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия;

4.2.18. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения Общего собрания;

4.2.19. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 4.2.2. – 4.2.6. 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.

Решение общего собрания оформляется **протоколом**.

4.2.20. Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

4.2.21. Общее собрание ведет председатель Правления или его заместитель. В случаях их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления. Для ведения протокола избирается секретарь.

### **4.3. Правление Товарищества**

4.3.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решение по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

4.3.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок 2 года.

4.3.3. Правление избирает из своего состава председателя. Правление является исполнительным органом Товарищества подотчетным общему собранию членов Товарищества.

4.3.4. 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 и проведения общего собрания;
- выполнения иных обязательств, вытекающих из Устава Товарищества.

Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов

✓

Правления. Правление собирается на свои заседания не реже 1 раза в месяц. Заседание Правления созывается председателем правления. Решения принимаются большинством голосов присутствующих членов Правления.

4.3.5. Председатель Правления избирается на срок - 2 года. Председатель обеспечивает выполнения решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. 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 вносит на утверждение Общего собрания правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате труда.

#### **4.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.**

4.4.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок – 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

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

4.4.2. Ревизионная комиссия (ревизор) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год. Представляет Общему собранию заключение по бюджету годового отчета и размерам обязательных платежей и взносов. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

### **V. Средства и имущество Товарищества.**

5.1. Средства Товарищества состоят из вступительных взносов, обязательных платежей членов Товарищества, доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, дотаций по эксплуатации, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания Товарищества может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги, а также образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачи.

5.3. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

5.4. Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

5.4.1. Управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме.

5.4.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме.

5.4.3. 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.

5.5. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в Уставе Товарищества.

5.6. 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.

5.7. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащее ему, а также включенного в список общего имущества от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.



Домовладельцы – собственники помещений в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно. В случае ущерба, нанесенного кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах домовладельцев..

## **VI. Прекращение деятельности Товарищества.**

6.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, преобразования, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

6.2. При реорганизации товарищества его права и обязанности переходят к право – приемникам в соответствии с передаточным актом.

6.3. Товарищество ликвидируется:

6.3.1. по решению его учредителей (членов Товарищества) либо его органа – общего собрания Товарищества в случаях, предусмотренных гражданским законодательством в том числе в связи с достижением цели, ради которой оно создано, или с признанием судом недействительной регистрации Товарищества в связи допустимыми при его создании нарушениями, законами или иных правовых актов, если эти нарушения носят неустранимый характер;

6.3.2. по решению суда в случае осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, либо при систематическом осуществлении деятельности, противоречащей его уставным целям, а также в иных случаях, предусмотренных гражданским законодательством;

6.3.3. по решению общего собрания в случаях физического уничтожения комплекса недвижимого имущества.

Требование о ликвидации Товарищества по основаниям, указанным в п.6.3.1. и п.6.3.2. может быть предъявлено в суд государственным органом или органом местного самоуправления, которому право на такое требование предоставлено законом. Ликвидация товарищества влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке право-преемника к другим лицам.

6.4 Порядок ликвидации Товарищества.

6.4.1. Управление кондоминиумом переходит от Правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

6.4.2. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц. Публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

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

6.4.4. По окончании срока для предъявления требований кредиторами, ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечень предъявленных кредиторами требований а также о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом принявшим решение о его ликвидации, по соглашению с регистрационной палатой.

6.4.5. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной гражданским законодательством.

6.4.6. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием членов Товарищества либо в ином порядке, установленном настоящим уставом, по отдельным видам имущества.

6.4.7. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется, как правило, в соответствии с долями участия членов Товарищества, либо в ином порядке, установленном настоящим Уставом, по отдельным видам имущества.

6.4.8. Ликвидация Товарищества считается завершенной после внесения об этом записи



✓  
в Единый Государственный реестр юридических лиц регистрационной палаты.

## ВII. Заключительные положения

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

7.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на Общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Закону Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» и другим законодательным актам и подлежат государственной регистрации.

7.3. Настоящий Устав составлен в 5 – ти экземплярах, имеющих одинаковую силу.

7.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым домовладельцем.

Устав утвержден Общим собранием членов Товарищества

«\_\_13\_\_»\_\_февраля\_\_1999 г.

Председатель собрания

Байда Владимир Григорьевич



Секретарь собрани

Федорова Валентина Михайловна



✓