

«УТВЕРЖДЕН»

Общим собранием

домовладельцев

Протокол № 1 от 17.05.06г.



## УСТАВ

# ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

« АВИТЕК – 10 »

## СТАТЬЯ 1.

2

### Общие положения.

1. Настоящий Устав разработан в соответствии с требованиями и положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.
2. Устав товарищества и решение об образовании товарищества принимаются на общем собрании домовладельцев или их представителей.
3. Товарищество собственников жилья «АВИТЕК -10» (далее по тексту товарищество) организуется для совместного управления и обеспечения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме по улице Крупской, дом 5 корпус 1 города Кирова (первая очередь) владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.
4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей домовладельцев, заключивших договоры с Застройщиком о строительстве и передаче им квартир в доме № 5 корпус 1 по улице Крупской (70 квартир).

## СТАТЬЯ 2.

### Наименование и местонахождение Товарищества.

1. Полное наименование юридического лица на русском языке «Товарищество собственников жилья «АВИТЕК-10».
2. Сокращенное наименование юридического лица ТСЖ «АВИТЕК-10»
3. Местонахождение : 610047, г. Киров, улица Крупской дом 5 корпус 1.

## СТАТЬЯ 3.

### Правовой статус Товарищества.

1. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.
2. Товарищество имеет печать со своим наименованием, может иметь расчетный и иные счета в банке.
3. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и средствами. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.
4. Товарищество действует в соответствии Жилищным кодексом Российской Федерации, иными законодательными актами Российской Федерации и данным Уставом.
5. Товарищество создается без ограничения сроков деятельности.

## СТАТЬЯ 4.

### Цели и предмет деятельности.

1. Товарищество образуется для:
  - реализации своих прав по владению пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме;
  - распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

2. Для достижения целей, указанных в п.1 Товарищество может заниматься следующей хозяйственной деятельностью :
- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
  - строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
  - сдачей в аренду, в наем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности товарищества для получения средств, необходимых для содержания общего имущества и его улучшения.
  - Обеспечение домовладельцев коммунальными и прочими услугами;
  - Защита и представление общих интересов домовладельцев государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
  - Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
  - Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
  - Представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.
3. Решение заниматься указанной в подпунктах 1,2,3 п. 2 деятельностью и о расходовании средств, полученных от этой деятельности, принимает общее собрание членов товарищества.

## СТАТЬЯ 5.

### Права товарищества.

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;
  - определять бюджет товарищества на год;
  - устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей , сборов и взносов для каждого домовладельца;
  - выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;
  - передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги;
  - получать в бессрочное пользование, либо приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения гаражей, хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
  - осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных участках;
  - предоставлять в пользование или ограниченное пользование объекты общего имущества какому-либо лицу, или лицам;
  - осуществлять страхование принадлежащего ему имущества.
2. При неисполнении домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество в праве предъявить к домовладельцу иск с требованиями

компенсации за неуплату обязательных платежей, и неуплату их общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

## СТАТЬЯ 6.

### Обязанности товарищества.

Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований настоящего Устава, Жилищного кодекса Российской Федерации, иных законодательных и правовых актов;
- обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их бремени по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;
- представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами, в случаях предусмотренных законодательством и Уставом товарищества.

## СТАТЬЯ 7.

### Членство в товариществе.

1. Членами товарищества могут являться домовладельцы- собственники помещений в кондоминиуме.
2. Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации товарищества, в установленном порядке.
3. После организации товарищества все лица, приобретающие помещение в кондоминиуме, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.
4. Членство в товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина, 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.

## СТАТЬЯ 8.

### Средства и имущество товарищества.

1. Средства товарищества состоят из:
  - вступительных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
  - доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей товарищества, перечисленных в статьях 4,5,6 настоящего Устава;
  - прочих поступлений.
2. В собственности товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

## СТАТЬЯ 9.

### Обязанности и права членов товарищества.

#### 1. Член товарищества- домовладелец обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решение общего собрания и правления товарищества;
- обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности за свой счет, бережно относиться к общему имуществу и оказывать содействие в его сохранности;
- нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества с учетом доли каждого в праве общей собственности. Отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах;
- оплачивать налог на недвижимое имущество и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу лично или лицами, проживающими с ним, а также любыми другими лицами, занимающими помещение в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного членом товарищества-домовладельцем;
- член товарищества обязан в порядке, установленном общим собранием, выполнять работу старшего по подъезду. Старший по подъезду имеет право принимать участие в заседании правления товарищества с правом совещательного голоса.

#### 2. Член товарищества – домовладелец имеет право:

- владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в кондоминиуме в соответствии с общими нормами гражданского законодательства;
- избирать и быть избранными в органы управления товариществом;
- проводить изменение границ недвижимого имущества (перенос, ликвидация перегородок, проделывание проемов, разделение существующих помещений и др.) при наличии соответствующего разрешения архитектуры и градостроительства, и в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

## СТАТЬЯ 10.

### Общее собрание членов товарищества.

1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом.
2. Общее собрание правомочно, если на нем присутствует более 50% членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания является обязательным для всех домовладельцев и оформляется протоколом. В случае отсутствия кворума назначается новая дата место и время проведения общего собрания.
3. Каждый член товарищества – домовладелец имеет на общем собрании один голос.
4. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия – один из членов правления. В случае отсутствия выше указанных лиц – председательствующий избирается из числа членов товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

5. Общее собрание проводится не реже одного раза в год. Внеочередное собрание членов товарищества может быть создано по инициативе правления, по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления и по инициативе 10-и и более процентов членов товарищества.
6. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:
  - внесение изменений и дополнений в Устав товарищества;
  - решение о реорганизации и ликвидации товарищества;
  - принятие решения о приобретении, строительстве, реконструкции, возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
  - 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;
  - принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
  - определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества;
  - введение ограничений на использование общего имущества;
  - избрание правления и ревизионной комиссии;
  - утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
  - установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
  - образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;
  - рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и на ревизионную комиссию;
  - определение размера вознаграждения членам правления и ревизионной комиссии товарищества;
  - принятие решения о способе правления кондоминиумом.
7. Решение вопросов, указанных в подпунктах 2,4,5,6- пункта 6 статьи 10 настоящего Устава, принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов товарищества. По остальным вопросам решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.
8. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.
9. Общее собрание, при необходимости, принимает решения: о создании с другими товариществами объединения для совместного управления общим имуществом в кондоминиумах; о проведении во время строительства жилья работ в своих квартирах (покраска, наклейка обоев и др.).

## СТАТЬЯ 11.

### Правление товарищества.

1. Правление товарищества (далее по тексту правление) является исполнительным органом и осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества.
2. Правление в праве принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.
3. Правление подотчетно общему собранию членов товарищества.

4. Правление избирается из числа членов товарищества сроком на два года, в количестве пяти человек.
5. Правление избирает из своего состава председателя, заместителя и секретаря сроком на два года.
6. Правление обязано:
  - контролировать своевременность внесения членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
  - составлять годовой бюджет товарищества, смету и отчет, предоставлять их на утверждение общему собранию;
  - заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме, и другие договоры, необходимые для выполнения решений общего собрания;
  - нанимать рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума, и увольнять их;
  - вести список членов товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность;
  - рассылать уведомления о проведении общего собрания домовладельцев заказным письмом или вручать под расписку за 10 дней до даты общего собрания. В уведомлении указать: по чьей инициативе созывается собрание, место время проведения и повестка собрания;
  - выполнять функции представительства товарищества;
7. Заседание правления созываются председателем по необходимости, но не реже одного раза в три месяца. Заседание признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение принимается большинством голосов присутствующих на заседании и оформляется протоколом.
8. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества в соответствии с финансовым планом.

## СТАТЬЯ 12.

### Председатель правления.

1. Председатель обеспечивает выполнение решений правления и общего собрания членов товарищества. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда, в случае, если товарищество приняло решение о самостоятельном управлении кондоминиумом. Определяет обязанности членов правления и руководит их деятельностью.
2. Председатель действует без доверенности от имени товарищества, имеет право подписывать от имени товарищества документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и данным Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием, представлять интересы товарищества в органах местного самоуправления, с руководством застройщика и жилищно-коммунального управления, и с другими органами. Давать указания членам правления и требовать их выполнения.
3. Участвует в составе комиссии по приемке в эксплуатацию жилой части дома по адресу: г. Киров ул. Крупской дом 5 корпус 1.
4. Готовит проект решения о необходимости приобретения (купли или взятия в аренду) в собственности сверхнормативной территории, расположенной в границах жилого дома и выносит его на решение правления.
5. Организует хранение паспорта домовладения.
6. Готовит обращение для установления границ и размеров земельного участка, и добивается решения данного вопроса уполномоченными органами до завершения

строительства дома, доводит размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме до всех членов товарищества.

### СТАТЬЯ 13.

#### Ревизионная комиссия.

1. Ревизионная комиссия в составе одного человека избирается общим собранием сроком на два года. Члены правления не могут входить в состав ревизионной комиссии.
2. Ревизор :
  - проводит один раз в год, после окончания финансового года, ревизию финансово-хозяйственной деятельности товарищества. Внеплановые ревизии проводятся по решению общего собрания;
  - представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету, размерам обязательных платежей и взносов;
  - отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

### СТАТЬЯ 14.

#### Общее имущество в кондоминиуме.

1. Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев.
2. Общее имущество в кондоминиуме не может быть передано в пользование какому-либо лицу, кроме как по решению домовладельцев, принятому на общем собрании.
3. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещение в кондоминиуме.
4. Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.
5. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, измеренных в квадратных метрах площади.



Всего пробы 1 шт. мест.  
Пробирка № 43/51-107  
ТОВАРИЩАВТЕК-1 ИД № 1064345107  
В.Ф. ОМИНЫХ