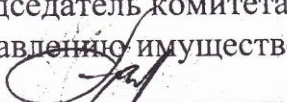


« ЗАРЕГИСТРИРОВАНО »
в Администрации г. Камышина
Регистрационный № 2173
« 28 » июня 2002г

« УТВЕРЖДЕНО »
протоколом собрания № 3
от 23 июня 2002г

Председатель комитета по
Управлению имуществом

_____ А.Н.Салахутдинов

У С Т А В

Товарищества собственников
жилья «ЖСК-43»

г.Камышин
2002г

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «ЖСК-43» (далее ТСЖ) создано на базе Жилищно-строительного кооператива № 43, построенного в 1990 году для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.
- 1.2. Местонахождение - г. Камышин, Волгоградской области, 5мкр., д.10А
- 1.3. ТСЖ ЖСК-43 является правопреемником Жилищно-строительного кооператива № 43
- 1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.
- 1.5. 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.
- 1.6. 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.
- 1.7. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества или полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства ТСЖ могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с Законодательством РФ.
- 1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам своих членов.
- 1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления, также и этими договорами.

2. Цели и предмет деятельности.

- 2.1. Товарищество создано для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.
- 2.2. предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества;
- обеспечение домовладельцев коммунальными и прочими услугами;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов товарищества;
- заключение договоров. Контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

3. Права и обязанности товарищества

3.1. Товарищество имеет право:

- 3.1.1. Заключать договоры на управление и обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в т.ч. помещений, находящихся в собственности Товарищества с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.
- 3.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания Товарищества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ТСЖ, получив для этого, в случае необходимости, лицензии на соответствующие виды деятельности.
- 3.1.3. Определять бюджет Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и Законодательными актами РФ.
- 3.1.4. Устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца на основании законодательных актов РФ, настоящего Устава и решений общего собрания домовладельцев.
- 3.1.5. С согласия общего собрания домовладельцев надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящегося в собственности ТСЖ, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.
- 3.1.6. Предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством РФ, решениями общих собраний домовладельцев. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения

домовладельцами обязательств по неуплате платежей, сборов, и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством РФ, в т.ч. судебном.

3.2. ТСЖ обязано:

- 3.2.1. Обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания домовладельцев.
- 3.2.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Товариществе, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.
- 3.2.3. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав ТСЖ в соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.
- 3.2.4. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в ТСЖ, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

4. Общее имущество в ТСЖ

- 4.1. Общим имуществом в Товариществе, находящемся в общей долевой собственности членов Товарищества, являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее 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 ТСЖ и служащие его использованию.
- 4.2. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествующего домовладельца.
- 4.2. Домовладельцы в ТСЖ несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия.
- 4.3. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не

являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в ТСЖ.

5. Права и обязанности членов товарищества

5.1. Член товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское Законодательство ст.ст. 15-18 Закона РФ, правила проживания в Товариществе, а также другие решения, принятые общим собранием членов ТСЖ;
- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания;
- соблюдать государственные, технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления этих объектов или для предотвращения возможного ущерба.

6. Органы управления Товарищества

- 6.1. Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание членов Товарищества.
- 6.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением.
- 6.3. Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия.

7. Общее собрание членов Товарищества

- 7.1. организация общего собрания.
 - 7.1.1. Уведомление о проведении общего собрания осуществляется правлением или лицом (лицами) по инициативе которого созывается общее собрание.
 - 7.1.2. В уведомлении о проведении общего собрания указывается: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения, повестка дня.
 - 7.1.3. Общее собрание созывается правлением не реже двух раз в год, внеочередные собрания - по требованию 1/3 числа голосов проживающих на данный момент, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.
 - 7.1.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более 50% голосов от общего числа голосов, проживающих на данный момент, а также при участии в нем любого числа голосов, если собрание дважды не состоялось по причине отсутствия кворума без уважительных причин.

- 7.1.5. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия - один из членов правления. В случае отсутствия членов правления - председательствующий может быть избран из членов ТСЖ. Для ведения протокола избирается секретарь собрания.
- 7.1.6. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании и оформляется протоколом.
- 7.2. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе и доля тех, которые независимо от причин, не принимали участие в голосовании.

8. Правление ТСЖ

- 8.1. Правление ТСЖ избирается из числа Товарищества общим собранием на срок, установленный настоящим Уставом, не более, чем на два года по 1 человеку с каждого этажа и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания. Правление является исполнительным органом, подотчетным общему собранию.
- 8.2. Правление избирает из своего состава председателя.
- 8.3. В обязанности правления входят:
- 8.3.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
 - 8.3.2. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
 - 8.3.3. Заключение договоров от имени ТСЖ;
 - 8.3.4. Представительство ТСЖ;
 - 8.3.5. Управление Товариществом или заключение договоров на управление;
 - 8.3.6. Наем рабочих и служащих для обслуживания Товарищества и увольнения их;
 - 8.3.7. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества Товарищества;
 - 8.3.8. Ведение списка членов ТСЖ, делопроизводство, бухгалтерского учета и отчетности;
 - 8.3.9. Сбор и контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных платежей и взносов;
 - 8.3.10. Созыв и организация проведения общего собрания;
 - 8.3.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ТСЖ.
- 8.4. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
- 8.5. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке (кассе)

соответствии с финансовым планом, решением общего собрания.

8.6. Правление собирается на свои заседания по мере необходимости, но не реже 1 раза в три месяца. Уведомления о заседаниях сообщается каждому члену правления за три дня до даты проведения.

9. Председатель правления ТСЖ

9.1. Председатель правления избирается из членов Товарищества на срок - 2 года.

9.2. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, общих собраний, Устава, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. Председатель действует и подписывает от имени ТСЖ платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате труда обслуживающего персонала.

10. Казначей ТСЖ

10.1. Казначей является наемным лицом и подотчетен общему собранию, ревизионной комиссии, а в период между собраниями - правлению и его председателю.

10.2. Казначей в своей работе руководствуется Законами РФ «О бухгалтерском учете», соответствующими инструкциями финансовых органов, постановлениями Правительства РФ, нормативно-правовыми актами местных органов управления, настоящим Уставом, решениями правления и общих собраний Товарищества. В установленные дни и часы производит прием вступительных взносов, обязательных платежей и иных взносов или заполняет платежные расчетные книжки домовладельцев для оплаты через сбербанк или почтовые отделения и отвечает за правильность их начисления, за своевременное составление отчетов по движению денежных средств Товарищества и их представление и соответствующие организации.

11. Ревизионная комиссия ТСЖ

11.1 Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием из числа членов Товарищества на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества. В состав правления и ревизионной комиссии одновременно не могут входить супруги, родители, дети, внуки, родные братья и сестры и их супруги.

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

11.3. 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;
- созывает в случае необходимости внеочередное общее собрание членов Товарищества.

12. Заключительные положения

Устав утверждается общим собранием Товарищества и вступает в силу с даты Государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

Прошнуровано и пронумеровано на

листах

Руководитель группы по регистрации предприятий

Калинина Е.В.

