

Копия изготовлена с устава юридического лица
ОГРН 1097325006481
представленного при внесении в ЕГРЮЛ записи
от « 18 » ДЕКАБРЯ 2009 г.
за ГРН _____

Зам.начальника ИФНС
России по Ленинскому
району г.Ульяновск
Подпись _____



«УТВЕРЖДЕНО»
Решением общего собрания
Домовладельцев жилого дома
Протокол № 1 от 03.12.2009
Председатель общего собрания
Салай А.Г. _____
Секретарь общего собрания
Козлова Н.В. _____

Продумано, прошито и скреплено печатью на
4 (ЧЕТЫРНАДЦАТИ) листах.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Форт»

г. Ульяновск
2009 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Форт», именуемое в дальнейшем «товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации – 2005 года и других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Форт», краткое – ТСЖ «Форт». Место нахождения товарищества: г. Ульяновск, ул. Ленина, д. 114.

2. Цель и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном доме, созданное 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 многоквартирном доме;
- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилья и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- использования 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 соответствии с ЖК РФ – 2005 года и разделом 6 настоящего устава;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти местного самоуправления, в судах, а так же во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- защиты прав и интересов членов товарищества;

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным законодательством РФ, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. 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.

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

4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилые и/или нежилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания или осуществления какой-либо деятельности на основании договора.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленном ЖК РФ-2005 г. пределах, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в многоквартирном доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование или проданы какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.6. Доля участия члена товарищества – собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов товарищества.

4.7. Доля участия по соглашению членов товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.8. Порядок определения и изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.9. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом на основании, предусмотренном законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.10. Любой член товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

- сведения о залоге помещений;

4.11. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с ЖК РФ, уставом и соглашением между ними.

4.12. Не использование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.13. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения – по решению суда.

5. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;

- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

- передаваемых товариществу собственниками жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за

предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

- прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги, либо использовать их иным способом, утвержденным членами товарищества.

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

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме, на основе которого создано товарищество.

5.5. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.6. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов товарищества, на любые дополнительные расходы товарищества, правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе регулярными платежами членов товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество, как некоммерческая организация, может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества и, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с ЖК РФ, уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;