

УТВЕРЖДЕН

Протоколом общего собрания
членов Товарищества
собственников жилья

«ул. Севастопольская, 17»
от 11 октября
(Протокол N 1, 2,)



Председатель собрания
Кежватова Л.В. (Минай-)

Секретарь собрания
Сухорукова С.В. (Сидоров)

УСТАВ
товарищества собственников жилья

«улица Севастопольская, 17»

г. Сочи
2006 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья

«г. Сочи, ул Севастопольская 17»
именуемое в дальнейшем "ТСЖ", создано на основании протокола
№ 2 от 11 октября 2006 г

и по соглашению граждан путем их добровольного объединения на основе членства путем добровольного объединения его членами целевых и иных взносов и передачи их в специальный фонд ТСЖ.

1.2. ТСЖ является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с Гражданским кодексом РФ, ФЗ "О некоммерческих организациях", Жилищным кодексом РФ. ТСЖ ранее зарегистрировано

нет

1.3. Полное наименование на русском языке:

г. Сочи, ул. Севастопольская 17

Сокращенное наименование на русском языке:

ул Севастопольская 17

1.4. ТСЖ действует на основании настоящего Устава.

1.5. Изменения и дополнения к настоящему Уставу действительны лишь при условии, если они приняты Общим собранием членов ТСЖ (далее - Общее собрание), оформлены письменно и зарегистрированы уполномоченным государственным органом.

1.6. Место нахождения ТСЖ:

г. Сочи, ул Севастопольская д 17

1.7. ТСЖ создано без ограничения срока деятельности.

1.8 ТСЖ является некоммерческой организацией как объединение 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.

1.9. ТСЖ является юридическим лицом и в соответствии с законодательством РФ и вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов ТСЖ;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом ТСЖ цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим ТСЖ услуги;

- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ;
- 8) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 9) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 10) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 11) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 12) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

1.10. ТСЖ приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

1.11. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, бланки, а также другие необходимые реквизиты.

1.12. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов ТСЖ. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ.

2. Прéдмет и цели деятельности ТСЖ

2.1. Предметом деятельности ТСЖ является:
реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах

распоряжению общим имуществом;

сохранение и приращение недвижимости в кондоминиуме;

распределение между членами ТСЖ обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

обеспечение соблюдения членами ТСЖ и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией; 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;

исполнение обязательств, принятых по договорам;

проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

получение и использование на нужды ТСЖ в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ЖК РФ и настоящим уставом;

представление общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами; защита прав и интересов членов ТСЖ.

2.2. Целью деятельности ТСЖ является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.3. Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.4. ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2.5. На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности ТСЖ используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ и уставом ТСЖ.

3. Имущество ТСЖ

3.1. В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

3.2. Объектами собственности членов ТСЖ являются жилые

помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

3.3. Члены ТСЖ осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

3.4. Члены ТСЖ владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.

3.5. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам ТСЖ в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов ТСЖ на помещения в кондоминиуме.

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

3.7. Доля члена ТСЖ в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена ТСЖ его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов ТСЖ не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов ТСЖ. Доля участия каждого члена ТСЖ пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок

определения доли участия устанавливается на общем собрании членов ТСЖ.

3.8. 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.

3.9. Недвижимое имущество, приобретаемое ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ТСЖ, если на общем собрании членов ТСЖ не принято решения о приобретении этого имущества в собственность ТСЖ как юридического лица с учетом данного имущества на балансе ТСЖ как его собственности.

3.10. Любой член ТСЖ (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;

сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые ТСЖ собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

3.11. Члены ТСЖ несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия.

3.12. Неиспользование членом ТСЖ 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 кондоминиуме.

3.13. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами ТСЖ и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

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

4.1. Средства ТСЖ состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ТСЖ;
доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей и задач ТСЖ;

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

передаваемых ТСЖ 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.

4.2. По решению общего собрания ТОК имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами ТСЖ

4.3. По решению общего собрания ТСЖ может образовывать

специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе ТСЖ задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

4.4. ТСЖ обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов ТСЖ и самого ТСЖ.

4.5. Члены ТСЖ 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.

4.6. Члены ТСЖ 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.

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

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

4.9. Члены ТСЖ обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов ТСЖ.

4.11. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4.12. ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4.13. При вступлении в ТСЖ нового члена ТСЖ, вновь принятые члены уплачивают вступительный взнос в размере, установленном решением Общего собрания членов ТСЖ. Вступительный взнос должен быть уплачен в течение 14 дней с момента принятия решения о его приеме в члены ТСЖ.

Принятые вместо выбывшего, члены ТСЖ, если они являются членами семьи выбывшего члена ТСЖ, от уплаты вступительного взноса освобождаются.

4.14. В случае просрочки уплаты вступительного взноса член ТСЖ уплачивает пени в размере 0,1% от установленной суммы вступительного взноса за каждый день просрочки, но не более чем за 60 дней. После этого срока неуплата вступительного взноса является основанием для исключения неплательщика из членов ТСЖ.