

Копия

изготовлена с устава юридического лица
ОГРН 1056315163211

представленного

при внесении в ЕГРЮЛ записи от
" 31 " марта 2011 г.
за ОГРН 2416315025000



УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Садовая-200»

г.Самара 2011г.

1. Общие положения

1. Товарищество собственников жилья «Садовая-200» создано по инициативе участников долевого строительства жилого дома со встроенными жилыми помещениями по адресу: г. Самара, 109 квартал, Ленинский район, улица Садовая, дом номер 200(строительный), секции 0,1,2,3.

2. Товарищество собственников жилья «Садовая-200» (далее по тексту Товарищество») является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений в доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом.

3. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации, Жилищного кодекса РФ.

4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

5. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав дома. Все недвижимое имущество приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членом-собственников помещений в доме.

6. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

7. Товарищество имеет круглую печать, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке; имеет расчетные и иные счета в банках.

8. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членом, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

9. Юридический адрес Товарищества: город Самара, Ленинский район, улица Садовая, дом номер 200.

10. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели деятельности

Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

1. Завершение строительством жилого дома по адресу: г. Самара, Ленинский район, 109 квартал, ул. Садовая, д. 200 (строительный), секции 0,1,2,3.

2. Исполнять функции заказчика, застройщика, генерального подрядчика при строительстве жилого многоквартирного дома.

3. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме; реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников жилья.

4. Обеспечение согласия членов Товарищества - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

5. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей, и оплаты последними таковых услуг.

6. Организация и осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.

7. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.

8. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

9. Защита прав и интересов членов Товарищества.

10. Представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами, в том числе строительными, подрядными организациями, а также юридическими лицами, владеющими энергетическими и инженерными сетями.

3. Права и обязанности Товарищества

1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:

1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления домом, договор о содержании и ремонте общего имущества, договор строительного подряда, договор об оказании коммунальных услуг и иные договоры в интересах Товарищества и его членов.

1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы на строительные работы по договорам строительного подряда, подключения инженерных сетей, по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилья в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

1.4. Выполнять работы для собственников помещений в доме и предоставлять им услуги.

1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

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

1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в доме, Товарищество в праве:

2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме.

2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке вести строительство и реконструкцию дома, надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме.

2.3. Получать в пользование или приобретать в общую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков.

2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

2.6. В случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязательств по участию в общих расходах. Товарищество в праве потребовать принудительного возмещения обязательств платежей. А также полного возмещения убытков, понесенных Товариществом, в судебном порядке.

3. Товарищество обязано:

3.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

3.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества.

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

3.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.5. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества.

3.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения общим имуществом.

3.8. Представлять законные интересы членов Товарищества собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. Членство в Товариществе

1. Основанием членства в Товариществе является договор долевого участия о приобретении доли в строительстве жилого дома со встроенными помещениями по адресу: г. Самара, 109 квартал, ленинский район, ул. Садовая, дом номер 200(строительный).

2. Членство в Товариществе возникает у участников долевого строительства дома с момента регистрации Товарищества в установленном порядке и подачи соответствующего заявления о принятии в члены Товарищества.

3. после организации Товарищества все лица, приобретающие доли в строительстве жилого дома со встроенными помещениями по адресу: г. Самара, 109 квартал, Ленинский район, ул. Садовая, дом номер 200 (строительный), могут быть приняты в члены Товарищества.

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

5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из него или с момента расторжения договора долевого участия в строительстве жилого дома.

6. При вступлении в Товарищество у каждого члена возникает обязательство по оплате членских взносов.

Первоначальный членский взнос является вступительным. Вступительный взнос равен 1000(Одна тысяча) рублей.

7. Порядок, размер и сроки внесения членских взносов на завершение строительства, в последующем определяются Правлением Товарищества для каждого члена Товарищества.

5. Обязанности членов Товарищества

1. Члены Товарищества-собственники помещений:

Обязаны обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений находящихся в их собственности.

Обязаны обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических 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 собственников.

При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба общему имуществу член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

Собственники жилья в доме несут расходы на строительство, реконструкцию, содержание и ремонт общего имущества, пропорционально их доле в общем имуществе.

Неиспользование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе. Содержание и ремонт помещений осуществляются за счет собственников этого имущества.

Члены Товарищества, участники долевого строительства оплачивают услуги по строительству, содержанию и ремонту общего имущества в порядке и размерах, установленных законодательством и решением собрания членов Товарищества.

Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами.

Члены Товарищества несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений.

Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность вынесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды непосредственно на счет Товарищества.

6. Экономические основы деятельности Товарищества

1. Товарищество создано на основании добровольного волеизъявления его членов. Экономической целью создания Товарищества является завершение строительства, содержание общих территорий, общего имущества, находящихся в собственности или управлении Товарищества, распределения бремени содержания и несения общих расходов, связанных с завершением строительством жилого дома по адресу: г. Самара, Ленинский район, 109 квартал, ул. Садовая, д. №200(строительный), секции 0,1,2,3.

2. Общим принципом распределения расходов члены Товарищества определили:

-единовременный вступительный взнос Товарищества собственников жилья «Садовая-200» в размере 1000(Одна тысяча) рублей;

Порядок, размер и сроки внесения взносов на завершение строительства в последующем определяются Правлением товарищества Собственников Жилья «Садовая-200» для каждого участника;

Равную часть расходов, необходимых на покрытия и ремонта общего имущества, коммуникаций, общих расходов пр. Распределение расходов производится Правлением для каждого участника Товарищества.

3. Взносы могут оплачиваться деньгами, выполненными работами, имущественными и неимущественными правами, либо иными правами, имеющими денежную оценку. Стоимость вносимого имущества оценивается по согласованию между членом Товарищества и Общим собранием в рублях.

Члены Товарищества утрачивают право распоряжения имуществом, переданным в качестве взноса.

4. Вступительный взнос используется на содержание аппарата Управления, консультационной службы и обеспечение деятельности, предусмотренной настоящим Уставом.

5. Целевые взносы предназначены для финансирования конкретных мероприятий и программ.

6. Товариществу принадлежит право собственности на денежные средства, имущество и иные объекты собственности, переданные физическими и юридическими лицами в форме взноса, дара, пожертвования или по завещанию.

7. Товарищество вправе привлекать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, дополнительные финансовые, в том числе валютные, ресурсы, пожертвования и целевые взносы юридических и физических лиц, в том числе и иностранных.

8. Товарищество может иметь в собственности или в оперативном управлении здания, сооружения, оборудование, инвентарь, денежные средства в рублях и иностранной валюте, ценные бумаги, иное имущество, основные фонды и оборотные средства, стоимость которых отражается на самостоятельном балансе Товарищества.

Товарищество может иметь в собственности или бессрочном пользовании участки и другое не запрещенное законом имущество.

7. Управление Товариществом

1. Управление деятельности Товарищества осуществляется через его органы, каковыми являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом и ЖК РФ.

3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание 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. Общее собрание может проводиться голосованием посредством опроса в письменной форме.

4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 4.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.
- 4.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.
- 4.3. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в доме.

4.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением(надстройкой), возведение хозяйственных построек и других сооружений. Ремонте недвижимого имущества.

4.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

4.6. Избрание правления и ревизионной комиссии.

4.7. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

4.8. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

4.9. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта дома и оборудования.

4.10. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества.

4.11. Принятие и изменение по представлению председателя правления, правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда.

4.12. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

5. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

6. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает правом голоса, исходя из того, что один голос равен одному квадратному метру помещения.

0секция 1735,12кв.м-1735,12голосов;

1 секция 3625,01кв.м.-3625,01голосов;

2 секция 4133,40кв.м.-4133,40голосов;

3 секция 4351,94кв.м.-4351,94голосов.

7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

8. Общее собрание Товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

9. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.4.2-4.6., 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.

10. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

12. Правление избирает из своего состава председателя.

13. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14. Обязанности правления:

-соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

-контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

-составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, отчет о финансовой деятельности и представление их на утверждение общему собранию;

-управление домом и заключение договоров на управление им;

-наем рабочих и служащих для обслуживания дома;

-заключение договоров на обслуживание дома, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества;

-ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

-созыв и организация проведения общего собрания;

-выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

15. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением, но не реже 1 раза в три месяца.

16. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Члены Товарищества имеют право посещать заседания правления. Имеют право голоса.

17. Председатель правления Товарищества:

17.1. Председатель правления избирается на два года, но не более. Чем на срок работы правления.

Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

17.2. Председатель правления действует от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением и общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

18. Управляющий Товарищества.

18.1. Управляющий Товарищества исполняет свои полномочия на основании договора и настоящего Устава.

18.2. Управляющий представляет интересы Товарищества во всех учреждениях и организациях г. Самары, связанных с управлением имуществом Товарищества и исполнением решений Правления и общего собрания членов Товарищества. Управляющий подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием членов Товарищества.

18.3. Управляющий имеет право:

От имени Товарищества подавать разного рода заявления и документы;
Расписываться и выполнять все действия и формальности, связанные с выполнением решений и поручений;
Получать справки и документы, связанные с выполнением решений и поручений;
Собирать ежемесячно платежи с членов Товарищества за коммунальные услуги и содержание жилья.

18.4. Полномочия управляющего не могут быть передоверены другим лицам.

18.5. Управляющий обязан:

Заключить договор на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
Вести список членов товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность;
Организовывать проведение общего собрания;
Выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего Устава.

19. Ревизионная комиссия Товарищества:

19.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

19.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

19.3. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчет о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

8.Реорганизация и ликвидация Товарищества

1.Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

3.Общее собрание собственников жилья обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

9.Заключительное положение

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающих из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов, с точки зрения необходимости их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены, будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ, иных действующих нормативных актов и настоящего Устава.

Инспекция Федеральной налоговой службы
по Ленинскому району



Зам. руководителя инспекции