

Зарегистрировано

Постановлением главы
администрации г.Ржева

№ 84 от 30.01.1996г.



А.В.Харченко

01 30.01.96г.

Утверждено решением
учредительного собрания
индивидуальных владельцев
квартир, проживающих по адресу
г.Ржев ул.Ленина д.17/90

Протокол № 01.1996г. №8

Жуков Г.А.
подпись председателя собрания



У С Т А В

товарищества домовладельцев ЖСК-5 "Локомотив" г.Ржева Тверской
области /кондоминиум/

I. Общее положение

Собственник жилого помещения в Российской Федерации осуществляет в права владения, пользования и распоряжения принадлежащем ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Владельцу квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемом под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их имуществом, жильцы квартир образуют товарищество-кондоминиум

Кондоминиум является объединением собственников единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере/далее именуемого домовладельцы/ в границах которого каждому из них на праве частной или государственной муниципальной собственности, иной формы собственности принадлежит в жилых домах комнаты или нежилые помещения, включая пристройки, а также другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являющееся общей собственностью домовладельцев и следующие судьбе права домовладельцев на жилое и нежилое помещение. Жильцы в кондоминиуме составляют товарищество домовладельцев/далее именуется "товарищество/ которое обеспечивает согласие о порядке реализации своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

Товарищество "ЛОКОМОТИВ" создано по инициативе индивидуальных владельцев квартир, проживающих по адресу: Тверская область г.Ржев ул.ЛЕНИНА д.17/90 на учредительном собрании в целях организации надлежащего содержания занимаемой ими жилой площади, а также домо и придомовой территории, обеспечении членов товарищества коммунальными и другими услугами, предоставления и защиты их интересов.

Товарищество является некоммерческой организацией, подлежит

регистрации. С момента регистрации Устава является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет в банках, может от своего имени заключать договора и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах и арбитраже, имеет свою печать, угловой штамп со своим наименованием.

Товарищество в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, регламентирующем вопросы собственности на жильё, содержание и эксплуатацию жилищного фонда.

предметом деятельности товарищества является:

обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования, жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержание домов и придомовых территорий.

Обеспечение коммунальными услугами домовладельцев.

Осуществление деятельности по эксплуатации, ремонту и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере.

Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического санитарного состояния недвижимого имущества.

Защита интересов домовладельцев и предоставление их общих интересов в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и арбитражах.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Товарищество обязано:

Обеспечивать выполнение своими членами товарищества правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовых территорий.

обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние недвижимости имущества в жилой сфере.

выступать заказчиком на коммунальные услуги и заключать договоры с соответствующими предприятиями и организациями на оказание этих услуг производить их полную оплату.

обеспечивать своевременное поступление на свой расчетный счет взносов предназначенных для эксплуатации, содержания и ремонта недвижимого имущества в жилищной сфере.

обеспечивать участие всех членов товарищества во всех расходах, связанных с содержанием и эксплуатацией жилого дома.

- принимать и оплачивать выполнение работ по обслуживанию и ремонту дома

- осуществлять капитальный ремонт жилого дома, применять санкции к организациям, обслуживающим дом, к иным предприятиям, а также лицам, оказывающим услуги товариществу при неудовлетворительном выполнении ими договорных обязательств, арендовать жилую площадь для переселения

- членов товарищества в случаях производства капитального ремонта дома.
- осуществлять капитальный ремонт дома, который не может быть произведен без выселения проживающих в нем граждан.

Товарищество имеет право:

- получать кредиты в учреждениях банка в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством,
- предоставлять услуги членам товарищества,
- совершать действия, отвечающие целям и предмету деятельности товарищества.

3. Средства товарищества

Порядок участия каждого члена товарищества в финансировании товарищества.

Средства товарищества состоят:

- из вступительных взносов
- взносов на содержание и эксплуатацию дома, придомовой территории
- взносов на ремонт дома, включая капитальный.
- прочих поступлений.

Все средства товарищества вносятся на соответствующие счета в учреждении. Размер вступительных взносов определяется общим собранием.

- Размер взносов для обеспечения ремонта и эксплуатации дома устанавливается договором на обслуживание и ремонт приватизированных жилых домов. Взносы на содержание и эксплуатацию дома и придомовой территории, на ремонт дома, включая капитальный используются только на указанные цели.

Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренным Уставом товарищества. Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества подлежат использованию только на цели его деятельности, предусмотренные Уставом товарищества и не подлежат распределению между домовладельцами за исключением в случае ликвидации товарищества.

Все недвижимое имущество, приобретенное товариществом на основании предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей собственности его членов.

Товарищество может образовать специальные фонды — на благоустройство территории, культурно-воспитательную и спортивно-оздоровительную работу. Порядок образования спецфондов определяется общим собранием.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. Права и обязанности членов товарищества

Член товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя.
- избирать и быть избранным в правление и ревизионную комиссию товарищества
- самостоятельно, без согласования с другими домовладельцами распоряжаться своей собственностью.
 - сдавать жилые помещения в наём
 - при необходимости взыскивать через суд с товарищества стоимость выполненного за свой счет ремонта, если товарищество не выполнило взятых на себя обязательств.
 - на получение жилой площади, арендуемой товариществом на время капитального ремонта/во время проживания на этой площади члены товарищества вносят за неё арендную плату/
 - приобретать право собственности/члены жилищного, жилищно-строительного и иного потребительского кооператива, имеющие право на паевое накопление и полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом-/
- в случае смерти собственника право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Член товарищества обязан:

- выполнять требования Устава товарищества и решения общего собрания товарищества.
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома и придомовой территории.
- использовать жилую площадь по назначению, обеспечить её сохранность
- осуществлять ежемесячную плату за обслуживание и ремонт дома до 10 числа следующего за прошлым месяцем.
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере.
- своевременно вносить платежи за коммунальные услуги, целевые взносы

и специальные сборы в размере ,утвержденными общими собранием членов товарищества.

отчуждать жилое помещение, в котором проживает несовершеннолетние члены семьи собственника только с согласия органы опеки и попечительства.

при временном выезде член товарищества сохраняет права и несёт обязанности, предусмотренные настоящим Уставом.

Владельцу квартиры, вышедшему из товарищества, вступительный взнос и вклад средства, внесённые на проведение ремонта дома, включая кап такный а также на другие цели, согласно Уставу и решением органов управления товарищества не возвращаются.

задолженность лица, вышедшего из товарищества, по платежам товариществу взыскиваются в установленном законом порядке.

в случае нарушения и порчи жилого помещения и дома владельцами квартир и членами их семей, а также систематического нарушения правил общежития, что делает невозможным для других совместное проживание в одном доме, виновные несут ответственность в соответствии действующими законодательством.

Член товарищества может быть исключён из товарищества в случаях:

- неподчинения У Уставу товарищества.
- невыполнения обязательств, установленных общим собранием членов товарищества.
- неиспользование домовладельцем принадлежащих ему жилых или нежилых помещений или отказ от пользования объектами общей собственности не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в расходах.

5. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА И
РАСПОРЯЖЕНИЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ
ТОВАРИЩЕСТВА.

Органами управления товарищества является общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

В товариществе с числом членов свыше 50 человек вместо общего собрания созывается собрание уполномоченных. Уполномоченные избираются общим собранием членов товарищества в количестве 1 человек от 3-4 членов товарищества сроком на 3 года.

Общее собрание членов товарищества (собрание уполномоченных) является высшим органом товарищества и решает следующие вопросы:

- а/ принятие, изменение и дополнение Устава товарищества
- б/ прием в члены товарищества и исключение из товарищества
- в/ выборы правления и ревизионной комиссии товарищества
- г/ утвержденные сметы на капитальный ремонт жилого дома. Других расходов, годовых отчетов и баланса товарищества
- д/ установление размера вступительного взноса
- е/ образование фондов товарищества и порядок их расходования
- ж/ обсуждение и утверждение условий договора на обслуживание и ремонт дома, включая капитальный
- з/ рассмотрение жалоб на правление и ревизионную комиссию товарищества
- и/ утверждение отчета правления товарищества о финансово-хозяйственной деятельности за истекший год и финансово-хозяйственного плана на следующий год
- к/ установление порядка и условий премирования членов правления и других членов товарищества
- л/ об управлении общей собственностью, кроме вопросов, переданных общим собранием товарищества в компетенцию правления
- м/ принятие решений о реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), ремонте недвижимого имущества или возведение хозяйственных построек и иных сооружений

Общее собрание членов товарищества (собрание уполномоченных) созывается по мере необходимости, но не реже -х раз в год. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание товарищества созывается по требованию 1/3 общего числа членов товарищества, либо по инициативе правления, или по требованию ревизионной комиссии, а также актива органов местного самоуправления

Общее собрание членов товарищества (собрание уполномоченных) признается правомочным, если на нем присутствуют не менее 2/3 общего числа членов товарищества (уполномоченных).

Решения собрания принимаются простым большинством голосов присутствующих членов товарищества (уполномоченных).

Общее собрание, созываемое для решения вопросов о размерах вступительных взносов, утверждения условий договора на обслуживание и ремонт дома, исключения из членов товарищества, является правомочным при участии в нем 3/4 общего числа членов товарищества. Решение по этим вопросам принимается большинством в 3/4 голосов. Общее собрание товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы которые не были заявлены в повестке дня.

В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания в срок до 30 дней.

Решения, принятые общим собранием товарищества являются обязательными для всех домовладельцев, в том числе и для тех, которые не приняли участие в голосовании (независимо от причин). Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа домовладельцев.

Правление товарищества в количестве не менее 3 членов избирается общим собранием сроком на 2 года. Правление избирает из своего состава председателя и его заместителя. Правление созывается председателем правления не реже одного раза в три месяца.

Председатель правления, его заместитель и члены правления исполняют свои обязанности на общественных началах, либо за плату по решению общего собрания членов товарищества. Решение правления товарищества принимается 2/3 голосов членов правления. При числе товарищества менее 20 общим собранием избирается председатель и его заместитель, которые решают вопросы, отнесенные Уставом товарищества и компетенции правления товарищества.

Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию.

В обязанности правления входят:

- а/ заключение договора на обслуживание и ремонт дома, а также иных договоров, связанных с деятельностью товарищества
- б/ составление планов, смет и отчетов
- в/ осуществление контроля за содержанием и ремонтом дома, соблюдением обязательств по договору на обслуживание и ремонт дома
- г/ наем рабочих и служащих для обслуживания дома и придомовой территории
- д/ распоряжение средствами товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием (собранием уполномоченных) сметой доходов и расходов
- е/ представительство интересов товарищества в государственных учреждениях, предприятиях, общественных, кооперативных и иных организациях
- ж/ контроль за поступлением от членов товарищества установленных общим собранием взносов, а также платы за коммунальные услуги, др. платежей
- з/ ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и составление отчета
- и/ созыв и организация проведения общего собрания товарищества

По решению общего собрания членов товарищества выполнение функций правления товарищества может быть возложено по договору на управляющего товарищества.

Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание товарищества избирает ревизионную комиссию из числа домовладельцев или их представителей, либо приглашает аудитора.

Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет деятельность правления (управляющего) товарищества, годовой отчет и баланс и проводит ревизию.

Без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание не вправе утверждать финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии. При числе членов товарищества менее 20 вместо ревизионной комиссии общим собранием избирается ревизор.

6. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

Товарищество может быть ликвидировано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.