

Утвержден
решением собрания №
домовладельцев
от 24 июня 2005 г.

Председатель собрания
Зильберг В.Г. (Зильбеберг В.Г.)

Устав

ТОВАРИЩЕСТВА

СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«ЭКОС»

г. Иркутск

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящая редакция Устава Товарищества собственников жилья «Экос», созданного решением общего собрания собственников помещений кондоминиума и их представителей в соответствии с протоколом № 1 от 11 октября 1997 года и зарегистрированного Регистрационной палатой Администрации города Иркутска 10 августа 1998 года, № решения 1384-ИРП, утверждена в новой редакции Протоколом общего собрания № 3 от 24 июня 2005 года в связи с приведением положений настоящего Устава в соответствие с положениями гражданского законодательства Российской Федерации и Жилищного кодекса РФ.
- 1.2. Полное наименование Товарищества:
Товарищество собственников жилья "Экос".
- 1.3. Краткое наименование: **ТСЖ "Экос".**
- 1.4. Юридический адрес Товарищества: **Российская Федерация, Иркутская область, 664049, город Иркутск, ул. Багратиона, д. 56/1, кв. 11.**
- 1.5. Местонахождение Товарищества: **Российская Федерация, Иркутская область, 664049, город Иркутск, ул. Багратиона, д. 56, д. 56/1, д. 56/2.**
- 1.6. Товарищество собственников жилья "Экос", далее именуемое 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.
- 1.7. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского законодательства Российской Федерации и Жилищного кодекса РФ.
- 1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.
- 1.9. 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 членов - собственников помещений в доме.
- 1.10. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.
- 1.11. Товарищество имеет круглую печать, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке; имеет расчетные и иные счета в банках.
- 1.12. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.
- 1.13. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

II. Предмет и цели деятельности

2.1. Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

- 1.1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме; реализация собственниками жилья прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников жилья.
- 1.2. Обеспечение согласия членов Товарищества - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.
- 1.3. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последних таковых услуг.

3

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

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

1.6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

1.7. Защита прав и интересов членов Товарищества.

1.8. 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.

III. Права и обязанности Товарищества

3.1. 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 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 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.

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

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

1.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме.

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

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

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

1.6. В случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязательств по участию в общих расходах, Товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, а также полного возмещения убытков,

понесенных Товариществом, в судебном порядке.

3.3. Товарищество обязано:

- 1.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.
- 1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества.
- 1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
- 1.4. 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.
- 1.5. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества.
- 1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 1.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения общим имуществом.
- 1.8. Представлять законные интересы членов Товарищества собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

IV. Членство в Товариществе

- 1.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 1.2. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в доме с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.
- 1.3. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 1.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.
- 1.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из него или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме.

V. Обязанности членов Товарищества

5.1. Члены Товарищества - собственники помещений:

- 1.1. Обязаны обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.
- 1.2. 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.
- 1.3. Собственники жилья в доме несут расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально их доле в общем имуществе. Неиспользование членами Товарищества принадлежащих им помещений, либо отказ от пользования общим

5

имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

1.4. Содержание и ремонт помещений осуществляются за счет собственников этого имущества.

1.5. Члены Товарищества, собственники помещений оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и размерах, установленных законодательством и решением собрания членов Товарищества.

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

1.7. 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 (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.

VI. Хозяйственная деятельность Товарищества

1.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

1.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Товариществе;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в доме, в том числе парковок, земельного участка.
- По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе целям. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

VII. Средства и имущество Товарищества

1.1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома.

1.2. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений.

1.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

1.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

VIII. Управление Товариществом

1.1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы, каковыми являются:
 - общее собрание членов Товарищества;
 - правление Товарищества.

1.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом и Жилищным кодексом РФ.

1.3. 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.

1.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
 - Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.
 - Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.
 - Досрочное отстранение от занимаемой должности Председателя товарищества и членов правления товарищества.

- Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в доме.
 - Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.

- Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
 - Избрание правления и ревизионной комиссии.
 - Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

- Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
 - Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта дома и оборудования.
 - Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества.

- Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда.
 - Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.
 1.5. Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов, в том числе досрочное освобождение председателя от занимаемой должности..

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

1.7. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает одним голосом (количеством голосов пропорционально доле его участия в Товариществе).

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 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.

1.11. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением.

за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

1.13. Правление избирает из своего состава председателя. В исключительных случаях председатель может быть избран на общем собрании членов товарищества.

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

1.15. 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, отчетов о финансовой деятельности и представление их на утверждение общему собранию;
- управление домом или заключение договоров на управление им;
- наем рабочих и служащих для обслуживания дома;
- заключение договоров на обслуживание, 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.

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

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

1.18. Председатель правления Товарищества:

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

1.20. 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 или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

1.21. Ревизионная комиссия Товарищества:

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

1.23. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

1.24. 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 финансовой деятельности Товарищества и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

IX. Реорганизация и ликвидация Товарищества

1.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

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

кооператив.

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

Х. Заключительное положение

1.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим 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 защиты 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.