



Утверждено  
решением общего  
собрания ЖСК-21  
от 01.10.99г.

УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
ЖИЛЬЯ  
«ЖСК-21»

г. Чита



## СТАТЬЯ 1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив № 21, зарегистрированный заместителем председателя Исполкома городского Совета народных депутатов г. Читы Шекемовым Ю.В. 19 июня 1986 года, на основании действующего законодательства Российской Федерации преобразован в Товарищество собственников жилья «ЖСК-21».

Товарищество собственников жилья «ЖСК-21», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является правопреемником всех прав и обязательств жилищно-строительного кооператива № 21, на день преобразования, в том числе и оспариваемых сторонами.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «ЖСК-21», ТСЖ «ЖСК 21».

1.3. Товарищество создается в целях: согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

## СТАТЬЯ 2. Правовой статус товарищества.

2.1. Товариществом является объединение домовладельцев – собственников помещений в кондоминиуме.

2.2. Товарищество является некоммерческой организацией, действующей в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья», иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов Российской Федерации и настоящим уставом товарищества.

2.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

2.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

2.5. Местонахождения товарищества: \_\_\_\_\_ г. Чита, 6 МКР, д. 8 \_\_\_\_\_

## СТАТЬЯ 3. Организация товарищества.

Товарищество считается организованным с момента его государственной регистрации в соответствии с порядком, определяемым законом о регистрации юридических лиц для некоммерческих организаций, и статьей 28 Федерального закона «О товариществах собственников жилья».

## СТАТЬЯ 4. Права товарищества

### 4.1. Товарищество имеет право:

заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;

организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества;

определять бюджет 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 настоящим Федеральным законом и уставом товарищества цели;

устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;

выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;

пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда товарищества, если они изношены или морально устарели.

4.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящегося в собственности товарищества;

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления

жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

#### СТАТЬЯ 5. Права Товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей

5.1. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

5.2. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

#### СТАТЬЯ 6. Обязанности Товарищества

Товарищество обязано:

обеспечивать выполнение требований Федерального закона "О товариществах собственников жилья", иных законодательных и правовых актов, а также устава товарищества;

выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;

обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;

обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;



16.4. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

#### СТАТЬЯ 17. Хозяйственная деятельность Товарищества

17.1. Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности: управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;

строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества.

17.2. 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 задачам.

#### СТАТЬЯ 18. Независимость прав домовладельцев

18.1. Домовладельцы имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих этим домовладельцам на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

18.2. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

#### СТАТЬЯ 19. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

19.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

19.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими

в случаях, предусмотренных законодательством, уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

#### СТАТЬЯ 7. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме

7.1. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади.

7.2. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

7.3. Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

#### СТАТЬЯ 8. Членство в Товариществе

8.1. Членами Товарищества являются домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме.

8.2. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами Товарищества могут быть юридические лица - государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

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

8.4. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

8.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники (наследники) входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

8.6. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

8.7. Член Товарищества вправе с учетом требований устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжения этим имуществом.

## СТАТЬЯ 9. Органы управления Товариществом

Органами управления Товариществом являются:  
общее собрание членов Товарищества;  
правление Товарищества.

## СТАТЬЯ 10. Общее собрание членов Товарищества

10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим уставом Товарищества.

10.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов товарищества 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.

10.3. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание правления и ревизионной комиссии;



9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчет о его выполнении;

10) установление размера обязательных платежей и взносов членом Товарищества;

11) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума оборудования;

12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления комиссии Товарищества;

13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;

14) определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

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

#### СТАТЬЯ 11. Порядок ведения общего собрания членом Товарищества и голосования

11.1. Общее собрание домовладельцев правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую 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 момента несостоявшегося собрания.

11.2. Члены Товарищества на общем собрании обладают количеством голосов пропорционально доле участия, установленной настоящим уставом Товарищества.

11.3. 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 председательствующим может быть избран из числа членов Товарищества.

11.4. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членом Товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членом Товарищества или их представителей.



## СТАТЬЯ 12. Правление Товарищества

12.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием сроком на два года.

12.3. Правление избирает из своего состава председателя.

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

## СТАТЬЯ 13. Обязанности правления Товарищества

13.1. В обязанности правления входят:

соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;

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

составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;

заключение договоров от имени Товарищества;

представительство Товарищества;

управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;

наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;

заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;

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

созыв и организация проведения общего собрания.

13.2. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные уставом Товарищества.

13.3. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

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

#### СТАТЬЯ 14. Председатель правления Товарищества

14.1. 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.

14.2. Председатель действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, 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.

#### СТАТЬЯ 15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

15.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

15.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

#### СТАТЬЯ 16. Средства и имущество Товарищества

16.1. 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, перечисленных в настоящем уставе;

прочих поступлений.

16.2. По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

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

кредиторами, распределяется между членами товарищества

Подписи участников товарищества:

<i>И</i>	91 <i>Или</i>	111 <i>Игорь</i>	131 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	92 <i>Или</i>	112 <i>Игорь</i>	132 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	93 <i>Андрей</i>	113 <i>Игорь</i>	133 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	94 <i>Игорь</i>	114 <i>Игорь</i>	134 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	95 <i>Игорь</i>	115 <i>Игорь</i>	135 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	96 <i>Игорь</i>	116 <i>Игорь</i>	136 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	97 <i>Игорь</i>	117 <i>Игорь</i>	137 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	98 <i>Игорь</i>	118 <i>Игорь</i>	138 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	99 <i>Игорь</i>	119 <i>Игорь</i>	139 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	100 <i>Игорь</i>	120 <i>Игорь</i>	140 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	101 <i>Игорь</i>	121 <i>Игорь</i>	141 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	102 <i>Игорь</i>	122 <i>Игорь</i>	142 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	103 <i>Игорь</i>	123 <i>Игорь</i>	143 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	104 <i>Игорь</i>	124 <i>Игорь</i>	144 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	105 <i>Игорь</i>	125 <i>Игорь</i>	145 <i>Игорь</i>
<i>Или</i>	106 <i>Игорь</i>	126 <i>Игорь</i>	
<i>Или</i>	107 <i>Игорь</i>	127 <i>Игорь</i>	
<i>Или</i>	108 <i>Игорь</i>	128 <i>Игорь</i>	
<i>Или</i>	109 <i>Игорь</i>	129 <i>Игорь</i>	
<i>Или</i>	110 <i>Игорь</i>	130 <i>Игорь</i>	



Handwritten signature in blue ink.