

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием собственников
Протокол № 2
от "26" сентября 2002.

**УСТАВ
НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЬЯ
"ОПТИМУМ"**

г.Екатеринбург

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищный кооператив «ЖСК-92», обслуживающий жилые дома по ул. Серова 35,37,39 и ул. Сурикова 50, в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» подлежит реорганизации в форме преобразования в Некоммерческую организацию Товарищество собственников жилья "ОПТИМУМ" (далее – Товарищество).

1.2. Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья "ОПТИМУМ" создано в целях согласования порядка реализации домовладельцами (собственниками) своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в товариществе по улице Серова дом 35,37,39 и по улице Сурикова дом 50, 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.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией и в своей деятельности руководствуется гражданским законодательством РФ, Жилищным кодексом РФ, иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов Российской Федерации и настоящим Уставом.

1.4. Товарищество считается организованным и приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, штампы, бланки и другие средства визуальной идентификации.

1.5. Место нахождения товарищества: 620144, г.Екатеринбург, ул. Сурикова 50 - 325

1.6. Полное наименование товарищества: Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «ОПТИМУМ», сокращенное наименование: НО ТСЖ "ОПТИМУМ", фирменное наименование: Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья "ОПТИМУМ".

1.7. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. 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 действующим 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 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 товариществе;
- 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.

2.2. Товарищество также имеет право:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества лицам, не являющимся домовладельцами;

- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся 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.

Товарищество вправе осуществлять права, предусмотренные настоящим пунктом, лишь при условии, если это не нарушает охраняемые законом права и интересы домовладельцев.

2.3. Товарищество вправе также совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

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

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

2.6. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение домовладельцами, органами управления, сотрудниками товарищества требований Жилищного кодекса РФ, иных законодательных и правовых актов, а также настоящего Устава;

- 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;

- в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ УЧАСТИЯ

3.1. Членами (участниками) товарищества являются домовладельцы - собственники помещений (зданий) в кондоминиуме.

3.2. 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.

3.3. Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации товарищества в установленном порядке.

3.4. Граждане и юридические лица становятся членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещение (здание) в кондоминиуме. Организации, владеющие соответствующим помещением (зданием) на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, становятся членами товарищества с момента возникновения у них соответственно права хозяйственного ведения или оперативного управления.

3.5. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их законные представители, а при отсутствии у них родителей либо в иных случаях, когда они остались без родительского попечения, - опекуны (попечители).

Интересы совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке недееспособными, представляют опекуны.

Попечители совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке ограниченно дееспособными, дают согласие на совершение указанными гражданами тех сделок, которые они не вправе совершать самостоятельно.

3.6. Членство в товариществе прекращается с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещения (здания) в кондоминиуме в следующих случаях:

- в связи со смертью гражданина;
- в случае ликвидации юридического лица;
- при отчуждении имущества (помещения или здания в кондоминиуме);
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.7. Правопреемники юридического лица - члена товарищества при его реорганизации, а также наследники умершего гражданина - члена товарищества входят в товарищество с момента возникновения права собственности на помещение (здание) в кондоминиуме.

3.8. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба соответствующего помещения (здания) определяется нормами наследственного права.

3.9. Член товарищества вправе в порядке, установленном законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов товарищества, использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения.

Распоряжение общим имуществом члены товарищества осуществляют в пределах, установленных настоящим Уставом и Жилищным кодексом РФ.

3.10. Доли участия членов товарищества соответствуют долям их участия в кондоминиуме. Доли участия пропорциональны площади принадлежащих домовладельцам (участникам товарищества) жилых помещений в кондоминиуме, измеренной в квадратных метрах.

3.11. Каждый член Товарищества несет бремя, связанное с содержанием принадлежащего ему недвижимого имущества, и обязан самостоятельно и за свой счет осуществлять работы по отношению к принадлежащим ему на праве собственности жилым и нежилым помещениям.

4. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

4.2. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом. Общее собрание членов товарищества может быть годовым или внеочередным.

4.3. Годовое Общее собрание членов товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание членов товарищества может быть создано по инициативе Правления, членов товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию Ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

4.4. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

4.4.1. Внесение изменений и дополнений к Уставу товарищества.

4.4.2. Решения о реорганизации и ликвидации товарищества.

4.4.3. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений.

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

4.4.5. Избрание Правления и Ревизионной комиссии.

4.4.6. Рассмотрение жалоб на Правление, Председателя правления и комиссии товарищества.

4.5. Общее собрание может принять к своему рассмотрению и решить любой вопрос, отнесенный законом и настоящим Уставом к компетенции Правления.

4.6. Годовое общее собрание членов товарищества созывается Правлением.

Лица, выступающие инициаторами проведения внеочередного Общего собрания, вправе созвать и провести Общее собрание самостоятельно.

В требовании о проведении собрания должны быть указаны дата, время и место его проведения, а также повестка дня.

4.7. Уведомление о проведении Общего собрания членов товарищества направляется Инициатором проведения общего собрания в письменной форме и вручается каждому участнику товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом).

Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении Общего собрания указывается: по чьей инициативе созывается Общее собрание, дата, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе обсуждать вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

4.8. Члены товарищества на Общем собрании обладают количеством голосов пропорционально доле принадлежащих им помещений в кондоминиуме, измеренных в квадратных метрах.

По письменному соглашению всех участников товарищества может быть определен иной способ определения количества принадлежащих участникам голосов.

4.9. Общее собрание товарищества правомочно, если на нем присутствуют участники или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов участников.

В случае отсутствия кворума инициатор собрания назначает новые дату, место и время проведения Общего собрания. Вновь назначенное Общее собрание может быть создано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента, не состоявшегося ранее Общего собрания.

4.10. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания, могут рассматриваться посредством опроса членов товарищества в письменной форме.

4.11. 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.

Для ведения протокола избирается секретарь собрания.

4.12. Решения по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции Общего собрания в соответствии с п.п. 4.4.2 - 4.4.6 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании участники (представители) товарищества.

4.13. Подсчет голосов на собрании ведут председатель и секретарь собрания.

4.14. Сведения о ходе собрания, краткое изложение выступлений участников собрания, а также принятые на собрании решения и результаты голосования по ним отражаются в протоколе. Протокол должен быть изготовлен не позднее 15 дней после проведения собрания. Протокол подписывается лицом, председательствовавшим на собрании, и секретарем собрания, прошивается и скрепляется печатью товарищества.

4.15. 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.

4.16. Правление товарищества избирается Общим собранием из числа членов товарищества сроком на два года. Количественный состав Правления определяет Общее собрание.

Число членов Правления не может быть менее 3 и более 5 человек.

В состав Правления могут быть избраны только члены товарищества либо представители членов товарищества, являющихся юридическими лицами.

4.17. Правление избирает из своего состава Председателя.

4.18. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным Общему собранию членов товарищества.

4.19. Правление обеспечивает соблюдение товариществом действующего законодательства и требований Устава, а также контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

К компетенции Правления также относятся:

- составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию;

- заключение договоров от имени товарищества;

- представительство товарищества в отношениях с другими организациями, учреждениями, государственными органами и гражданами;

- 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.

- 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.

- определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества.

- утверждение годового финансово - хозяйственного плана и отчета о его выполнении.
- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования.
- принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, Положения об оплате их труда.

Правление решает также все иные вопросы текущей деятельности товарищества.

4.20. Заседание Правления созывается Председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в шесть месяцев.

4.21. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

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

4.23. Председатель Правления избирается сроком на два года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, дает обязательные для всех должностных лиц и сотрудников товарищества указания и распоряжения.

4.24. Председатель действует от имени товарищества, в том числе 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 Правления правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО - ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

5.1. Контроль за финансово - хозяйственной деятельностью товарищества осуществляется Ревизионной комиссией (ревизором), срок полномочий комиссии - два года. Либо внешним аудитором.

В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления товарищества.

5.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

5.3. Ревизионная комиссия (ревизор), либо аудитор:

- 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.

5.4. Порядок работы Ревизионной комиссии определяется Положением о Ревизионной комиссии (ревизоре), утверждаемым общим собранием.

6. СРЕДСТВА, ИМУЩЕСТВО, ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов (членские, специальные);
- обязательных платежей членов товарищества (расходы на содержание и ремонт общего имущества Товарищества соразмерно доле члена Товарищества, капитальный ремонт общего имущества, расходы на управление общим имуществом Товарищества, а также оплата коммунальных услуг);
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных законодательством;
- субсидий малоимущим гражданам из бюджета;
- прочих поступлений (пени, штрафы);

- оплата коммунальных услуг (теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, услуги связи).

6.12. Затраты на доходы от хозяйственной деятельности Товарищества включают в себя:

- затраты по ведению единой расчетной книжки (услуги сберкассы и банков, услуги связи, заработная плата управленческого состава и налоговые платежи связанные с выплатой заработной платы, налоговые обязательства, приобретение материалов);
- расходы по договорам аренды движимого и недвижимого имущества;

7. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ

7.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

7.2. Домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно.

7.3. В случае ущерба, нанесенного кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах домовладельцев и ипотечных кредиторов.

7.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт кондоминиума, если товарищество не примет решения ликвидировать товарищество.

В последнем случае получатель страховой компенсации - товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в кондоминиуме, в соответствии с законодательством.

Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей, в случае наличия такового, распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

8. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Ликвидация товарищества производится на основании и в порядке, установленном, законодательством.

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

8.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном Уставом товарищества.

8.4. Товарищество не может быть реорганизовано.

8.5. Товарищество может создать совместно с другим (другими) товариществом(ами) объединение для совместного управления общим имуществом в кондоминиумах в порядке, определяемом законодательством.

8.6. Товарищество может передать объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, оговоренных в настоящем Уставе.

Инспекция ФНС России по Ленинскому району
г.Екатеринбурга

В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись

11 января 2006 года

ОГРН 1069671000442

ГРН

Экземпляр документа хранится в
регистрационном архиве



проставить и
прислать копию
ф/л (с/б/с/м) и/или
С.И. Сидорова М.П.