
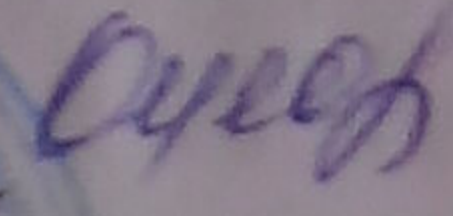


Зарегистрирован  
постановлением  
администрации  
Орджоникидзевского района  
от 22.10.99г  
№ 769-1

  
Глава администрации  
Б. П. Бояданов

УТВЕРЖДЕН  
Решением общего собрания  
товарищества. Протокол  
№ 2 от 20.10.99

Председатель  
правления   
/Кулагина Н.П./



## УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ТСЖ-01 «Метизник-4»  
в новой редакции

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий устав является уставом в новой редакции жилищно-строительного кооператива, зарегистрированного решением исполнительного комитета г. Магнитогорска № 83 от 10.03.78, и приведен в соответствие с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья».

1.2. Полное и краткое официальные название товарищества: товарищество собственников жилья № 01 «Метизник-4» - ТСЖ-01 «Метизник-4»

1.3 Место нахождения товарищества:  
455049 г. Магнитогорск ул. Доменщиков дом 28

### 2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в 108 квартирном жилом доме, созданное в целях:
- реализации домовладельцами прав по владению, пользованию, распоряжению общим имуществом;
  - распределения между членами товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества;
  - обеспечения коммунальными услугами домовладельцев;
  - обеспечения соблюдения членами товарищества и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями;
  - исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации и ремонту дома;
  - заключение договоров в соответствии с целями своей деятельности;
  - исполнение обязательств, принятых по договорам;

-представление общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, в судах.

### 3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный счет в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.2. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и Уставом товарищества.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом, отвечать по своим обязательствам этим имуществом, выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

### 4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются квартиры, комнаты в квартирах и нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в товариществе, находящимся в общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в доме.

4.5. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) определяет его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, долю голосов на общих собраниях. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в доме, которая определяется в метрах квадратных общей площади.

4.6. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как

юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.7. Любой член товарищества, осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества,
- сведения о залоге имущества,
- данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества,
- сведения о любых сборах в связи с капитальными затратами товарищества,
- предоставить копию устава и сведения о его обязательствах перед товариществом.

4.8. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия.

4.9. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание или ремонт общего имущества.

## 5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА. УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Средства товарищества состоят из:

- а) вступительных взносов членов товарищества.
- б) обязательных платежей членов товарищества на содержание и эксплуатацию жилого дома.
- в) государственных и муниципальных дотаций на эксплуатацию дома, коммунальные услуги отдельным категориям граждан.
- г) доходов от хозяйственной деятельности товарищества.
- д) прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания товарищество может часть свободных денежных средств помещать в ценные бумаги.

5.3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную плату за содержание, техническое обслуживание и ремонт имущества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества.

5.5. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности.

5.6. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и другие коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

5.9. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

## 6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

а) управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества товарищества.

б) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества.

в) сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав товарищества, и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества.

6.2. По решению общего собрания членов товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов.

## 7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в доме и которые в установленном законодательном порядке на общем собрании выразили свое волеизъявление.

7.2. Членство в товариществе возникает у всех домовладельцев, которые выразили волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.

7.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны и попечители.

7.4. Член товарищества, систематически не выполняющий свои обязанности, либо пренебрегающий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности.

7.5. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или иным основанием членство в товариществе прекращается.

7.6. При реорганизации юридического лица-члена товарищества, либо смерти гражданина-члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в кондоминиуме.

7.7. Собственники помещений - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

## 8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества,

8.1.2. определять бюджет товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонты общего имущества,

8.1.3. устанавливать на основе принятого бюджета размеры платежей и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия,

8.1.4. выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам;

8.1.5. пользоваться кредитами банков на условиях, предусмотренных действующим законодательством;

8.1.6. продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены;

8.1.7. страховать объекты общей собственности,

8.1.8. выбирать, в том числе на конкурсной основе подрядчиков по обслуживанию недвижимого имущества,

8.1.9. совершать иные действия, не противоречащие Уставу.

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

- предоставлять в пользование объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам,

- в соответствии с градостроительными нормами перестраивать объекты общего имущества,

- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем земельном участке;

- совершать иные действия, отвечающие целям и задачам товарищества

8.3. В случае неисполнения членами товарищества обязанностей по

участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам, установленным Уставом и общим собранием, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

## 9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано.

- 9.1.1. обеспечивать выполнение требований законодательных правовых актов и Устава товарищества,
- 9.1.2. выполнять договорные обязательства,
- 9.1.3. обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества,
- 9.1.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества,
- 9.1.5. обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей и взносов соответствии с решениями общего собрания,
- 9.1.6. выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту мест общего пользования в жилом доме,
- 9.1.7. обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 9.1.8. выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член товарищества имеет права.

- 10.1.1. самостоятельно без согласования с другими членами товарищества распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- 10.1.2. участвовать в деятельности товарищества как лично так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества;
- 10.1.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в его работе,
- 10.1.4. получать данные о деятельности товарищества,
- 10.1.5. производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг;
- 10.1.6. сдавать принадлежащие ему помещения в наем или аренду в установленном порядке;
- 10.1.7. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными иными нормативными актами.

## 11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член товарищества обязан.

11.1.1. выполнять требования Устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества,

11.1.2. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов;

11.1.3. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат на содержание дома, текущий и капитальный ремонты общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить взносы в размере, установленном общим собранием,

11.1.4. содержать находящиеся в его собственности помещения в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

11.1.5. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению;

11.1.6. обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и нежилого помещения в случае необходимости,

11.1.7. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу членов товарищества, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договором найма, аренды;

11.1.8. нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом товарищества.

## 12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товариществом является общее собрание членов товарищества, которое решает все вопросы, связанные с деятельностью товарищества. Руководство текущей деятельностью осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

## 13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 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.

13.2. О проведении общего собрания членов товарищества сообщается в письменной форме по объявлению не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В объявлении указываются:

- по чьей инициативе созывается общее собрание,
- место и время проведения собрания,
- повестка дня собрания.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия.

13.4. Общее собрание признается состоявшимся при участии в нем не менее 50% + 1 общего числа членов товарищества. Решение принимается общим собранием простым большинством присутствующих на собрании членов товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.8. настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату 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 настоящего собрания.

13.5. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

13.6. К исключительной компетенции общего собрания относятся решение следующих вопросов:

13.6.1. внесение изменений и дополнений в Устав товарищества;

13.6.2. принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в доме;

13.6.3. принятие решений о возведении хозяйственных построек, ремонте, недвижимого имущества;

13.6.4. принятие решения о получении заемных средств;

13.6.5. определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества;

13.6.6. избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий;

13.6.7. утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

13.6.8. установление размера и периодичности обязательных платежей;

13.6.9. образование специальных фондов на восстановление и проведение ремонта имущества;



- 13.6.10. рассмотрение жалоб на правление, председателя и ревизионную комиссию.
- 13.7. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
- 13.8. По вопросам, отнесенным к компетенции собрания в соответствии с п. п. 13.7.1.-13.7.6., решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

## 14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

- 14.1. Руководство текущей деятельности товарищества осуществляется правлением. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.
- 14.2. Правление товарищества в количестве 5-7 человек избирается общим собранием на 2 года из числа членов товарищества. Кандидатуры в члены правления могут предлагаться любым собственником помещения в письменной или устной форме. Список кандидатов представляется членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.
- 14.3. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию.
- 14.4. В обязанности правления входят:
- 14.4.1. контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей,
  - 14.4.2. заключение договоров, наем рабочих и служащих и их увольнение,
  - 14.4.3. ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности,
  - 14.4.4. созыв и организация проведения общего собрания
  - 14.4.5. представительство товарищества,
  - 14.4.6. соблюдение товариществом действующего законодательства и требований Устава.
- 14.5. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
- 14.6. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества в соответствии с финансовым планом.
- 14.7. Заседание правления созывается его председателем.
- 14.8. Заседания правления созываются не реже 1 раза в три месяца.
- Члены товарищества имеют право посещать заседания правления.

## 15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

15.1. Председатель правления товарищества избирается общим собранием и обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые не подлежат обязательному одобрению общим собранием или правлением. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала, положения об оплате их труда.

## 16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия избирается в составе трех человек общим собранием членов товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правлений.

16.3. Ревизионная комиссия:

16.3.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества один раз в год;

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

16.3.3. отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## 17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА И ЛИКВИДАЦИЯ ЕГО ДЕЛ

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества в случае физического уничтожения недвижимого имущества.

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банком и удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.

Протокол общего собрания членов товарищества ТСЖ-61 «Метизник-4» № 2 от 20.09.99

Присутствовало 76 домовладельцев, что составляет больше, чем 2/3 от общего числа членов товарищества. Кворум состоялся.

Повестка дня:

- 1) Утверждение нового Устава ТСЖ-61 «Метизник-4».
- 2) Изменение названия организационной формы ЖСК.
- 3) Подтверждение полномочий председателя правления.

Решение собрания:

- 1) В связи с завершением строительства ЖСК-61 «Метизник-4» и выходом Федерального закона № 2963 от 5.06.96г. «О товариществах собственников жилья» утвердить Устав ТСЖ-61 в новой редакции и зарегистрировать его в администрации Орджоникидзевского района в соответствии с требованием этого закона.
- 2) Произвести изменение названия организационной формы ЖСК на ТСЖ.
- 3) Подтверждаем полномочия председателя правления ТСЖ-61 «Метизник-4» Куланиной Н.И. (паспорт Х-ИИВ №522441 выдан 16.04.80 ОБД Ленинского р-на г.Магнитогорска). Выборы нового состава правления, ревизионной комиссии и председателя правления произошли на общем собрании от 6.12.98г.

Подписи членов товарищества, присутствовавших на общем собрании прилагаются.

Председатель собрания

*Куланина*

*/Куланина Н.И./*

Секретарь собрания

*Ружанова*

*/Ружанова Н.П./*



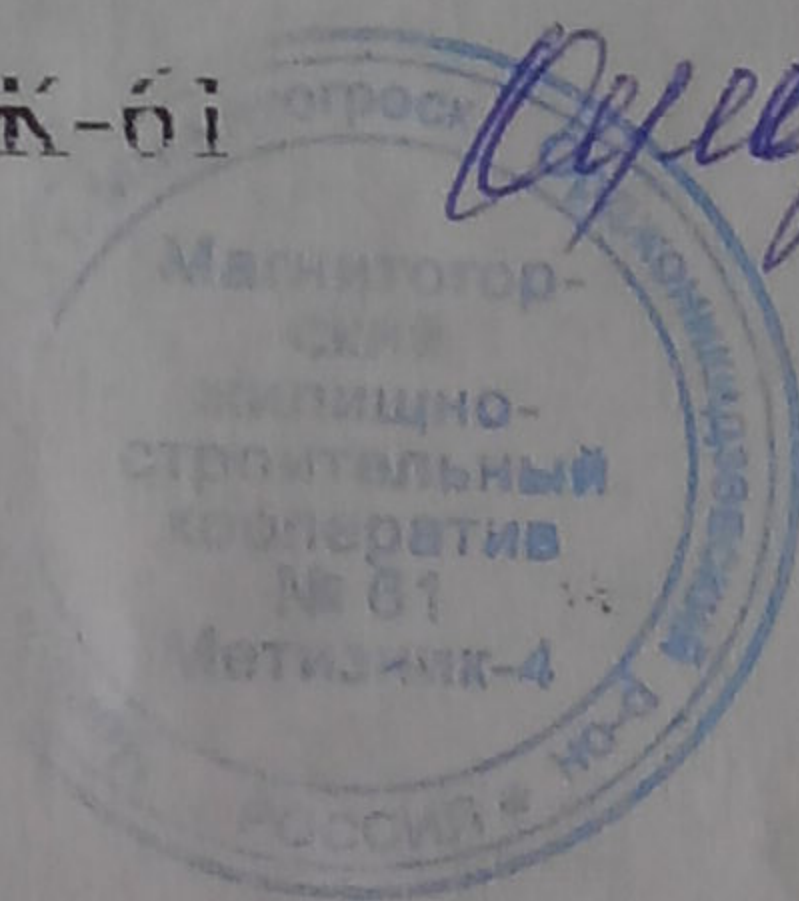
Главе администрации Орджоникидзевского района г. Магнитогорска  
Богданову В.Н.

Заявление.

Прошу зарегистрировать Устав в новой редакции ТСЖ-б1 «Метизник-4» в соответствии с федеральным законом «О товариществах собственников жилья» № 2963 от 5.06.96.

Дата регистрации ЖК-б1 «Метизник-4» - 10 марта 1978г.

Председатель ТСЖ-б1



Куланина П.П.

11/10/1978