

Утвержден Решением общего собрания  
домовладельцев от «26» нояб. 2003г.

Председатель собрания

И.Г. Лескович Лескович И.Г.

Секретарь собрания

Н.М. Виноградова Виноградова Н.М.

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«Керамика»**

Санкт-Петербург, 2003 год.

## 1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Керамика», именуемое в дальнейшем – Товарищество, создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О товариществах собственников жилья» №72-ФЗ от 16.06.1996г., Федерального закона «О некоммерческих организациях» №7-ФЗ от 12.01.1996г., других законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга.
- Настоящая редакция Устава Товарищества утверждена решением общего собрания домовладельцев (Протокол №1 от «26» 2003 года).
- 1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Керамика». Сокращенное официальное наименование Товарищества: ТСЖ «Керамика».
- 1.3. Место нахождения Товарищества: СПб, Южное шоссе дом 102
- 1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной и действующей в организационно-правовой форме – Товарищество собственников жилья.
- 1.5. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиумов.

## 2. Цель и виды деятельности товарищества

- 2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в кондоминиумах, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 102 и создано в целях:
- 2.1.1. реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- 2.1.2. сохранения и приращения недвижимости в кондоминиумах;
- 2.1.3. распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- 2.1.4. обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- 2.1.5. обеспечения коммунальными услугами домовладельцев;
- 2.1.6. обеспечения соблюдения домовладельцами Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- 2.1.7. исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, входящих в состав кондоминиумов;
- 2.1.8. заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- 2.1.9. исполнения обязательств, принятых по договорам;
- 2.1.10. проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 2.1.11. осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и разделом 6 настоящего устава;
- 2.1.12. представления общих интересов домовладельцев в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 2.1.13. защиты прав и интересов членов товарищества.

## 3. Правовой статус товарищества

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, третьих лиц, а члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

## 4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в кондоминиуме

- 4.1. Объектами собственности домовладельцев являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

- 4.2. Домовладельцы осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.
- 4.3. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.
- 4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие домовладельцам в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.
- 4.5. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.
- 4.6. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных общей площади.
- 4.7. Доля участия члена товарищества равна его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме.
- 4.8. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт общего имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества.
- 4.9. Доля участия по соглашению членов товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.
- 4.10. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом.
- 4.11. Не использование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом в кондоминиуме не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

#### **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:
  - 5.1.1. вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
  - 5.1.2. обязательных платежей домовладельцев в кондоминиумах за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
  - 5.1.3. доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
  - 5.1.4. передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных действующим законодательством дотаций;
  - 5.1.5. прочих поступлений.
- 5.2. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами товарищества.
- 5.3. Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества задачам.
- 5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей домовладельцев и своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых домовладельцам и членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиумах, на основе которого создано товарищество.

- 5.5. Домовладельцы и члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.
- 5.6. Домовладельцы и члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.
- 5.7. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

## 6. Хозяйственная деятельность товарищества

- 6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом.
- 6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:
  - 6.2.1. управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиумах;
  - 6.2.2. эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
  - 6.2.3. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиумах;
  - 6.2.4. сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиумов и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиумов и улучшения общего имущества;
  - 6.2.5. иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом товарищества.
  - 6.2.6. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

## 7. Членство в товариществе

- 7.1. Членами товарищества могут быть домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в кондоминиуме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление о вступлении в члены товарищества.
- 7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.
- 7.3. Членство в товариществе возникает у домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом в письменном заявлении, с момента возникновения у них права собственности на помещение.
- 7.4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.
- 7.5. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.
- 7.6. Выбывающему из состава товарищества члену товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.
- 7.7. Член товарищества обязан:
  - 7.7.1. выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
  - 7.7.2. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
  - 7.7.3. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;
  - 7.7.4. содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
  - 7.7.5. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

- 7.7.6. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 7.7.7. обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- 7.7.8. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества;
- 7.7.9. нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.
- 7.8. Член товарищества имеет право:
  - 7.8.1. участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества;
  - 7.8.2. вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
  - 7.8.3. получать данные о деятельности товарищества;
  - 7.8.4. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

## 8. Права и обязанности товарищества

- 8.1. Товарищество имеет право:
  - 8.1.1. совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом товарищества;
  - 8.1.2. 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 законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели;
  - 8.1.3. устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;
  - 8.1.4. выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам;
  - 8.1.5. выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества;
  - 8.1.6. совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.
- 8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:
  - 8.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам;
  - 8.2.2. 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;
  - 8.2.3. 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;
  - 8.2.4. осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
  - 8.2.5. совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.
- 8.3. В случае неисполнения членами товарищества их 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 и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.
- 8.4. Товарищество обязано:
  - 8.4.1. обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
  - 8.4.2. выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
  - 8.4.3. обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;
  - 8.4.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;
  - 8.4.5. обеспечивать выполнение домовладельцами, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания;

- 8.4.6. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 9. Органы управления и контроля товарищества

- 9.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

- 9.2. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

## 10. Общее собрание членов товарищества

- 10.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается в порядке, установленном уставом.
- 10.2. 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 голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.
- 10.3. К исключительной компетенции общего собрания относятся следующие вопросы:
- 10.3.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.
- 10.3.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.
- 10.3.3. 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.
- 10.3.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме.
- 10.3.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
- 10.3.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.
- 10.3.7. Введение ограничений на использование общего имущества.
- 10.3.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.
- 10.3.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.
- 10.3.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.
- 10.3.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.
- 10.3.12. Передача функций управления управляющей организации.
- 10.3.13. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.
- 10.4. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.
- 10.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества.
- 10.6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления.
- 10.7. Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
- 10.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
- 10.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп.10.3.2 – 10.3.5, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

## 11. Правление товарищества

- 11.1. 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. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.
- 11.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества сроком на 2 года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.
- 11.3. Правление избирает из своего состава Председателя.

- 11.4. В компетенцию правления входят решение следующих вопросов:
- 11.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.
  - 11.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
  - 11.4.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
  - 11.4.4. Заключение договоров от имени товарищества.
  - 11.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
  - 11.4.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.
  - 11.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.
  - 11.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме.
  - 11.4.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
  - 11.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.
  - 11.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.
  - 11.5. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
  - 11.6. Правление принимает решение большинством голосов его членов, присутствующих на заседании.
  - 11.7. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

## 12. Председатель правления

- 12.1. Председатель правления избирается сроком на 2 (два) года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.
- 12.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

## 13. Ревизионная комиссия (ревизор)

- 13.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.
- 13.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием сроком на 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии не могут войти члены правления товарищества.
- 13.3. Ревизионная комиссия (ревизор):
  - 13.3.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в два года;
  - 13.3.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.
  - 13.3.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## 14. Реорганизация и ликвидация товарищества

- 14.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 14.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.
- 14.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством и общим собранием товарищества.

г. Санкт-Петербург  
указанному району Санкт-Петербурга  
сведения о государственной регистрации  
юридического лица выданы

07 - Июль 2003 года

ОГРН 1037835064960

ГРН

Экземпляр документа хранится  
в регистрирующем органе

Заместитель руководителя инспекции

Трусова И.Е.

(подпись)



В Уставе  
прошито и пронумеровано  
7

Трусова И.Е.

103  
-26