

КОПИЯ

«УТВЕРЖДЕН»
Решением общего собрания
будущих собственников помещений
жилого комплекса с подземной автостоянкой,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Косыгина, вл. 2 04.03.2011 г.
Протокол № 01

У С Т А В
Товарищества собственников жилья
«НАУКА»

г. Москва
2011 г.

I. Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья «НАУКА», образованное на базе жилого комплекса с подземной автостоянкой (далее по тексту — жилой комплекс), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, вл. 2, далее именуемое Товарищество, является объединением будущих собственников помещений в жилом комплексе (далее по тексту — собственники) для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулируемыми гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное фирменное наименование Товарищества на русском языке — Товарищество собственников жилья «НАУКА». Сокращенное наименование Товарищества на русском языке — ТСЖ «НАУКА».

1.3. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: г. Москва, ул. Косыгина, вл. 2.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст.152 Жилищного кодекса РФ.

1.5. Товарищество приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.8. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, законами г. Москвы, постановлениями Правительства Москвы, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.10. Товарищество создаётся с целью совместного управления собственниками недвижимого имущества жилого комплекса, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

II. Хозяйственная деятельность Товарищества

2.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в жилом комплексе;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом комплексе с подземной стоянкой по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, вл. 2;
- 3) сдача в аренду части общего имущества жилого комплекса;

2.3. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

III. Права товарищества

3.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в жилом комплексе, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества жилого комплекса, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию жилого комплекса, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника жилого комплекса в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество жилого комплекса;
- 4) выполнять работы для собственников жилого комплекса и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 8) создавать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в жилых комплексах.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества жилого комплекса;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества жилого комплекса;
- 3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников жилого комплекса земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников жилого комплекса застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения собственниками жилого комплекса своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками жилого комплекса обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

IV. Обязанности товарищества

4.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества жилого комплекса с собственниками, не являющимися членами товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества жилого комплекса;

- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками жилого комплекса обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников жилого комплекса при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом жилого комплекса или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников жилого комплекса, в том числе в отношениях с третьими лицами.

V. Право собственности на общее имущество собственников помещений в жилом комплексе

5.1. Собственникам жилого комплекса принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном жилом комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном жилом комплексе оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного жилого комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном жилом комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный жилой комплекс, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного жилого комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в жилом комплексе). Границы и размер земельного участка, на котором расположен жилой комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники жилого комплекса владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом жилого комплекса в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества жилого комплекса возможно только с согласия всех собственников жилого комплекса, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путём его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников жилого комплекса, объекты общего имущества жилого комплекса могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном жилом комплексе.

5.5. Земельный участок, на котором расположен жилой комплекс, может быть обременён правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в жилом комплексе. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

VI. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество жилого комплекса

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество жилого комплекса собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество жилого комплекса собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение жилого комплекса доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.4. Собственник помещения не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество жилого комплекса, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

VII. Средства и имущество товарищества

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, вл. 2.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий, на обеспечение эксплуатации общего имущества жилого комплекса, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

7.3. На основании решения общего собрания членов товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

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

VIII. Содержание общего имущества жилого комплекса с подземной автостоянкой

8.1. Собственники помещений жилого комплекса несут бремя расходов на содержание общего имущества данного жилого комплекса.

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества жилого комплекса, бремя которых несёт собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

IX. Членство в товариществе

9.1 Членство в товариществе возникает у собственника помещения жилого комплекса на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

9.2. Если в жилом комплексе создано товарищество, лица, приобретающие помещения в этом жилом комплексе, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

9.3. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в жилом комплексе.

Х. Органы управления товарищества

Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

XI. Общее собрание членов товарищества

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

11.2. К компетенции общего собрания членов товарищества относится:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений жилого комплекса;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества жилого комплекса и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого комплекса, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 12) принятие решений об отторжении общего имущества в жилом комплексе;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.3 Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

11.4. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

XII. Порядок проведения и организации общего собрания членов товарищества

12.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нём присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов.

12.4. Решения общего собрания членов Товарищества принимаются не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества, по вопросам, отнесённым Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, в том числе:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание председателя правления Товарищества, правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в жилом комплексе и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого комплекса, положения об оплате их труда;
- 11) определения размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в жилом комплексе;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.5. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания и хранятся у председателя ТСЖ «Наука»

12.6. Общее собрание членов товарищества ведёт председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов правления Товарищества.

12.7. Голосование может проводиться путём опроса в письменной форме или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

ХIII. Правление товарищества

13.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в жилом комплексе и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

13.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

13.3. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов товарищества.

13.4. Заседание правления Товарищества созывается председателем в сроки не реже одного раза в квартал.

13.5. Заседание правления товарищества признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления товарищества оформляется протоколом.

XIV. Обязанности правления товарищества

В обязанности правления Товарищества входят:

- 14.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 14.2. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 14.3. управление жилым комплексом или заключение договоров на управление им;
- 14.4. заключение договоров на поставку коммунальных услуг;
- 14.5. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества жилого комплекса;
- 14.6. наём работников для обслуживания жилого комплекса и их увольнение;
- 14.7. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 14.8. ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
- 14.9. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 14.10. выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников жилья обязанностей.

XV. Председатель правления товарищества

- 15.1. Председатель правления Товарищества избирается Правлением Товарищества из своего состава либо общим собранием членов Товарищества сроком на два года.
- 15.2. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 15.3. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого комплекса, положение об оплате их труда.
- 15.4. На основании решения правления Товарищества подписывает договоры: на оказание жилищно-коммунальных услуг, аренды, ремонта, реконструкции, строительства, благоустройства и т. д.

XVI. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

- 16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления товарищества.
- 16.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:
 - 1) проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
 - 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
 - 3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

XVII. Права и обязанности собственника жилого помещения

- 17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

17.3. Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем жилом комплексе.

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в жилом комплексе.

XVIII. Расходы собственников помещений жилого комплекса

18.1. Собственник помещения в жилом комплексе обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества жилого комплекса соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонтов жилого комплекса, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников жилого комплекса.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт жилого комплекса распространяется на всех собственников в данном жилом комплексе с момента возникновения права собственности на помещения в данном жилом комплексе, независимо от того, являются ли они членами товарищества.

18.4. При переходе права собственности на помещение в жилом комплексе к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт жилого комплекса.

XIX. Реорганизация товарищества

Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

XX. Ликвидация товарищества

20.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

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

XXI. Заключительные положения

21.1 Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

21.2 Поправки изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников, пропорционально долям участия, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству РФ.

КОПИЯ

Межрайонная инспекция ФНС России №46
по г. Москве

наименование регистрирующего органа
в Единый государственный реестр юридических
лиц внесена запись

« 12 июля 2011 200 года

ОГРН 1178446542404

ГРН _____

Оригинал документа хранится в регистрирующем



МАГИСТ 1 РАЗРЯДА

уполномоченного лица

[Handwritten signature]



Всего прошито и пронумеровано
9 (девять) листов.
ЗАЯВИТЕЛЬ
Председатель правления ТСЖ «Е
Лисицын-Светланов
Андрей Геннадьевич:
[Handwritten signature] Лисицын-Светланов

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 9
(девять) листов
России
ЛИСТАХ