

КОПИЯ

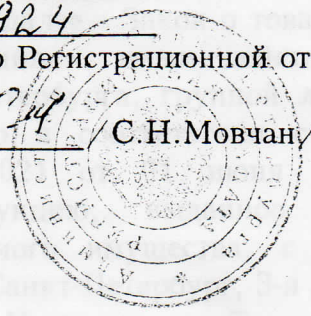
**ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

**УТВЕРЖДЕНО**

Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от «11» августа 1998 г. № 114924

Решением застройщиков Протокол №1 от 27 июля 1998 г.

Директор Регистрационной от палаты С.Н.Мовчан



# УСТАВ

## Товарищества собственников жилья

### «АЛЬБА»

#### 2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество образуют в целях создания кондоминиума и передачи прав собственности на помещения в нем различным дольщикам, согласования порядка реализации прав дольщиков на владение, пользование и распоряжение общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между дольщиками обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в кондоминиуме.

Санкт-Петербург  
1998 г.

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «АЛЬБА» (далее - Товарищество) создано в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» (далее - Закон о товариществах), Федеральным законом «О некоммерческих организациях», иным действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, группой лиц-застройщиков (далее «застройщик»), действующих совместно в соответствии с генеральным договором о совместной деятельности №А(18-002) от 01 июня 1997 г. и имеющих разрешение на застройку и реконструкцию, выданное для строительства и реконструкции комплекса недвижимого имущества, с целью создания кондоминиума, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 3-я линия В.О., д.52-56.

1.2. Наименование Товарищества

- полное: Товарищество собственников жилья «АЛЬБА»;

- сокращенное: ТСЖ «АЛЬБА»

1.3. Местонахождение Товарищества: Российская Федерация Санкт-Петербург; почтовый адрес: 198053, Санкт-Петербург, Васильевский остров, 3-я линия, д.52-56.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах, имеет самостоятельный баланс.

1.6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество.

1.7. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим уставом (далее - Устав), а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.8. Товарищество имеет круглую печать, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, имеет счета в учреждениях банков.

1.9. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, третьих лиц, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества. Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальное образование не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

## 2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество образовано в целях создания кондоминиума и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам, согласования порядка реализации прав домовладельцев по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в кондоминиуме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

- организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в кондоминиуме в установленных законом пределах;
- обеспечение принятия решений домовладельцами о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- организация обеспечения домовладельцев коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты домовладельцами соответствующим службам городского хозяйства;
- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению кондоминиумом;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в кондоминиуме, в том числе земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости, входящие в кондоминиум;
- обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории (далее - Правила);
- обеспечение исполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;
- взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;
- защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);
- представление общих интересов домовладельцев в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;
- подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения.

2.3. Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества в кондоминиуме и улучшения данного имущества.

2.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

2.5. Товарищество осуществляет права и несет обязанности, установленные статьями 29, 30, 31 Закона о товариществах, в соответствии с предметом и целями деятельности.

### 3. Средства Товарищества

3.1. Средства Товарищества состоят из:

- взносов и обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;

- прочих поступлений.

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

3.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые в соответствии с целями и предметом деятельности Товарищества. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется положением, утверждаемым общим собранием.

3.4. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели предусмотренные в Уставе. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и Уставом. Доходы Товарищества не могут распределяться между его членами.

#### 4. Членство в Товариществе

4.1. С момента создания Товарищества до момента возникновения права собственности на все помещения кондоминиума у домовладельцев, членом Товарищества является застройщик.

Членами Товарищества могут быть:

- \* Российская Федерация;
- \* субъекты Российской Федерации;
- \* муниципальные образования;
- \* юридические и физические лица.

4.2. Членство в Товариществе возникает:

- у лиц, принявших решение о создании Товарищества - с момента государственной регистрации Товарищества;
- у лиц, вступивших в состав участников совместной деятельности - с момента вступления в состав участников генерального договора о совместной деятельности №А(18-002) от 01 июня 1997 г.;
- у лиц, приобретших право собственности на помещения в кондоминиуме (домовладельцев) с момента возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. Во всех указанных в п.4.2. случаях для вступления в Товарищество необходимо личное заявление вступающего лица.

4.4. Членство в Товариществе прекращается по следующим основаниям:

- прекращение участия лица в генеральном договоре о совместной деятельности №А(18-002) от 01 июня 1997 г., за исключением случая, когда это лицо приобретает право собственности на помещение в кондоминиуме - становится домовладельцем;
- утрата домовладельцем права собственности на помещение (по любым основаниям).

4.5. Член Товарищества обязан:

- выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества в кондоминиуме (далее - Правила), утверждаемые общим собранием;
- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме;

- оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;
- обеспечить выполнение требований Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;
- при отчуждении принадлежащих ему помещений предоставить покупателю документы в соответствии со статьей 13 Закона о товариществах;
- выполнять иные обязанности, вытекающие из Закона, Устава, решений общего собрания Товарищества.

4.6. Неиспользование домовладельцами принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом в кондоминиуме не являются основанием для освобождения домовладельцев полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.7. С переходом права собственности на помещение в кондоминиуме к новому домовладельцу переходят права и обязанности прежнего домовладельца, связанные с участием в Товариществе.

4.8. Выбывающему из Товарищества члену Товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

4.9. Член Товарищества имеет право:

- участвовать лично либо через представителя в деятельности товарищества в порядке, предусмотренном Уставом;
- избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- получать информацию о деятельности Товарищества;
- иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

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

## **5. Определение долей участия членов Товарищества**

5.1. 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.

Доля участия домовладельца в Товариществе устанавливается равной его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме.

(По решению общего собрания Товарищества может быть предусмотрен иной порядок определения доли участия домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.)

5.2. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме, других общих расходов Товарищества пропорционально доле участия.

5.3. На общем собрании Товарищества домовладелец обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия.

(В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 процентов площади помещений в кондоминиуме, собственник этих помещений либо уполномоченный им орган может принять решение о перераспределении между остальными домовладельцами пропорционально доле их участия части принадлежащих ему голосов на общем собрании (свыше 30 процентов голосов)).

5.4. Застройщик обладает на общем собрании членов Товарищества количеством голосов, пропорциональным доле помещений в кондоминиуме, не находящихся в собственности домовладельцев.

5.5. До момента государственной регистрации кондоминиума величина доли участия в Товариществе определяется по проекту создаваемого объекта недвижимости.

5.6. Право голоса застройщика в Товариществе ограничивается по основаниям, указанным в статье 51 Закона о товариществах.

## **6. Особые права застройщика**

6.1. Застройщик после начала продажи помещений, имеет право на строительство, реконструкцию или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества в течении 3-х лет с момента государственной регистрации Товарищества.

6.2. Застройщик имеет право устанавливать строительный сервитут на объекты общего имущества для осуществления своих прав на застройку, иметь административные офисы по продаже и управлению в принадлежащих ему помещениях кондоминиума, иные права соответствующие целям застройщика, не противоречащие действующему законодательству и не ущемляющие права членов Товарищества.

6.3. Общее собрание участников не вправе вносить изменения в Устав Товарищества, относящихся к особым правам застройщика, без согласия застройщика.

## **7. Органы управления Товариществом**

7.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества;
- Председатель Правления.

## **8. Общее собрание Товарищества**

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом.

8.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание 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 (ревизора), органа местного самоуправления.

8.3. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

8.3.1. Внесение изменений и дополнений в Устав.

8.3.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

8.3.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; установление сервитутов или предоставление прав пользования общим имуществом в кондоминиуме.

8.3.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме.

8.3.5. Принятие решения о привлечении заемных средств.

8.3.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

8.3.7. Введение ограничений на использование общего имущества в кондоминиуме.

8.3.8. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора).

8.3.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

8.3.10. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

8.3.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, страхового, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования.

8.3.12. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества.

8.3.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положения об оплате их труда.

8.3.14. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 8.3.2 - 8.3.6, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

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

8.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

8.6. 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.

8.7. Застройщика на общем собрании членов Товарищества представляет участник совместной деятельности, который в соответствии с условиями генерального договора №А(18-002) от 01.06.97 г., осуществляет руководство совместной деятельностью по указанному договору.

8.8. В течение 60 дней с момента регистрации кондоминиума как единого комплекса недвижимого имущества в едином государственном реестре руководитель совместной деятельности созывает общее собрание членов Товарищества, на котором избирается новый состав правления, заключается соглашение домовладельцев о порядке пользования общим имуществом в кондоминиуме, решаются иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания.

## 9. Правление Товарищества

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

9.2. Правление Товарищества избирается общим собранием из числа членов Товарищества на 2 (два) года.

9.3. Правление избирает из своего состава председателя.

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

9.5. Функции правления:

- обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль своевременности внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- представительство Товарищества;
- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава.

9.6. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением.

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

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

9.9. В случае, когда в государственной или в муниципальной собственности находится более 30 процентов площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в правление Товарищества в обязательном порядке, за исключением случаев, предусмотренных законом.

## 10. Председатель правления Товарищества

10.1. Председатель правления избирается на 2 (два) года.

10.2. Председатель:

- обеспечивает выполнение решений правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;
- действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы;
- совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;



- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положение об оплате их труда;

- осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и правления Товарищества в соответствии с их компетенцией.

### **11. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества**

11.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается общим собранием на 2 (два) года.

11.2. Членами ревизионной комиссии (Ревизором) не могут быть члены правления Товарищества.

11.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

11.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

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

- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

### **12. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

12.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленными законодательством.

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

12.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.

*Санин*