

**БЕСПЛАТНО**

**УТВЕРЖДЕН**

Решением собрания

От «13» марта 2004 г.

Протокол № 1

Председатель собрания

 Енукашвили А.И.

Секретарь собрания

 Хаит О.К.

## **У С Т А В**

**товарищества собственников жилья  
«РУБИН»**

*Санкт-Петербург  
2004 г.*

## 1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «РУБИН» (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 Учредителями, имеющими целью создания кондоминиума в жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Огородная, дом 17, корпус 2.

### Учредители (далее члены товарищества):

1. Бугров Владимир Викторович
2. Габуння Шота Багратович
3. Евпалов Дмитрий Евгеньевич
4. Енукашвили Абрам Израелович
5. Кокин Александр Александрович
6. Корчемкина Галина Анатольевна
7. Кофанова Тамара Константиновна
8. Кудевич Алексей Вячеславович
9. Логинова Татьяна Валентиновна
10. Медведев Владимир Александрович
11. Молодчинин Игорь Алексеевич
12. Никандров Владимир Олегович
13. Тимонина Ирина Григорьевна
14. Тужилкина Лариса Ивановна
15. Хаит Ольга Константиновна
16. Шаташвили Александр Герцелович
17. Щибря Инна Инокентьевна

### 1.2. Наименование товарищества

- полное: Товарищество собственников жилья «РУБИН»
- сокращенное: ТСЖ «РУБИН»

1.3. Местонахождение товарищества: Российская Федерация,  
198320, г. Санкт-Петербург, ул. Огородная, дом 17, корпус 2.

- 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 ответственность, быть истцом и ответчиком в судах, имеет самостоятельный баланс.
- 1.6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, находящееся в составе кондоминиума.
- 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, имеет свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, имеет счета в учреждённых банках.
- 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 предмет деятельности Товарищества.**

- 2.1. Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации прав домовладельцев по владению, пользованию, распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределению 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 по обеспечению 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, снабжению водой, теплом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты домовладельцами соответствующим службам городского хозяйства;**
- **организации и осуществления деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению кондоминиумом;**
- **обеспечению надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых 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 – Правил);**
- **обеспечения исполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;**
- **изыскания убытков, причинённых Товариществу, в том числе его членами;**
- **защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);**

- представления общих интересов домовладельцев в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, 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, внаем, 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 несёт 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:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач, 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 Товарищества 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. Членами Товарищества являются собственники помещений в кондоминиуме.
- 4.2. После регистрации Товарищества в установленном порядке право на членство в Товариществе возникает у собственников помещений с момента регистрации их права собственности на помещение.  
Членом Товарищества собственники помещений становятся с момента подачи ими в добровольном порядке заявления о приеме в члены Товарищества.
- 4.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.
- 4.4. Членство в Товариществе прекращается с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям.
- 4.5. Член Товарищества обязан:  
- выполнять решение общего собрания и Правления Товарищества, принятого в пределах их компетенций;

- 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 тепло и электроснабжение, подачу холодной и горячей воды, канализацию и другие коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами; ✓
  - обеспечивать требования Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями, принадлежащего члену товарищества помещений;
  - при отчуждении принадлежащих ему помещений предоставлять покупателю документы в соответствии со статьёй 13 Закона о товариществе;
  - выполнять иные обязанности, вытекающие из Закона, Устава, решений общего собрания Товарищества;
- 4.6. Неиспользованные домовладельцами принадлежащих им помещений, либо отказ от пользования общим имуществом в кондоминиуме, не является 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 кондоминиумек новому домовладельцу переходят права и обязанности прежнего домовладельца, связанные с участием в Товариществе.
- 4.8. Выбывающему из Товарищества члену Товарищества внесённые им платежи и сборы не возвращаются.
- 4.9. Член Товарищества имеет право:
- участвовать лично, либо через представителя в деятельности Товарищества в порядке предусмотренного Уставом;
  - избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
  - получать информацию о деятельности Товарищества;
  - иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.



## **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 члена Товарищества устанавливается равной его доле в праве общей собственности на общее имущество к 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 член Товарищества обладает количеством голосов пропорционально доле участия.

## **6. Органы управления Товариществом**

- 6.1. Органами управления Товарищества являются:
- общее собрание членов Товарищества;
  - правление Товарищества.

## **7. Общее собрание товарищества**

- 7.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом.
- 7.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товариществ, обладающих 30 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии органа местного самоуправления.



- 7.3. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
- 7.3.1. Внесение изменений и дополнений в Устав.
  - 7.3.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.
  - 7.3.3. Принятия 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.
  - 7.3.4. Принятие решений о приобретении, строительстве реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведение хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме.
  - 7.3.5. Принятия решения о привлечении заемных средств.
  - 7.3.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
  - 7.3.7. Введение ограничений на использования общего имущества в кондоминиуме.
  - 7.3.8. Избрания правления и ревизионной комиссии.
  - 7.3.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.
  - 7.3.10. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
  - 7.3.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, страхового на восстановление и проведения ремонта кондоминиума и оборудования.
  - 7.3.12. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссий Товарищества.
  - 7.3.13. Принятие и изменение, по предоставлению председателя правления, правил внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положения об оплате их труда.
  - 7.3.14. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

Решения по вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 7.3.2 – 7.3.6, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов Товарищества.

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

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

7.5. Общее собрание правомочно, если на нём присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие 60 процентами голосов от общего числа 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.

Общее собрание товарищества ведёт председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия, общее собрание ведёт один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

## 8. Правление товарищества

8.1. 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.

8.2. Правление Товарищества избирается сроком на 2 года.

8.3. Правление избирает своего председателя.

8.4. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию Товарищества.

8.5. Функции правления:

- обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требования Устава;
- контроль своевременности внесения членами товарищества установленных обязательных платежей взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчётов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени 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 отчётности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава.



- 8.6. Заседание правления созывается в сроки, установленные правлением.
- 8.7. Заседание правления признается правомочным при участии в нём большинства членов правления.
- 8.8. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом.

## 9. Председатель правления товарищества

9.1 Председатель правления избирается на 2 года.

9.2. Председатель:

- обеспечивает выполнение решений правления;
- имеет право давать указание и распоряжение всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;
- действует и подписывает от имени Товарищества платёжные 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.

## 10. Ревизионная комиссия

10.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием сроком на 2 года.

10.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

10.3. Ревизионная комиссия из своего состава выбирает председателя.

10.4. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности один раз в год в год,
- предоставляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчёту и размерам обязательных платежей и взносов,
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## 11. Реорганизация и ликвидация Товарищества

- 11.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества проводится на основании и в порядке, установленном законодательством.
- 11.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.
- 11.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, оставшееся после расчёта с бюджетом, банком и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.

Учредители:

№	Фамилия	Подпись
1.	Бугров В.В.	
2.	Габуния Ш.Б.	
3.	Евпалов Д. Е.	
4.	Енукашвили А.И.	
5.	Кокин А.А.	
6.	Корчемкина Г.А.	
7.	Кофанова Т.К.	
8.	Кудевич А.В.	
9.	Логина Т.В.	
10.	Медведев В.А.	
11.	Молодчини И.А.	
12.	Никандров В.О.	
13.	Тимонина И.Г.	
14.	Тужилкина Л.И.	
15.	Шаташвили А.Г.	
16.	Хаит О.К.	
17.	Щибря И.И.	



Межрайонная инспекция МНС  
России №15 по Санкт-Петербургу  
В Единый государственный реестр  
юридических лиц внесена запись  
«04.09.2004 г.»  
ОГРН 1047855080910  
ГРН \_\_\_\_\_  
Экземпляр документа хранится в  
регистрирующем органе  
Зам. руководителя МИМНС России  
№15 по Санкт-Петербургу  
А.А. Бычкова  
М.П.



Пронумеровано  
и прошито  
12 (Двенадцать)  
Листов  
С.И. Сидорова