

Копия изготовлена с устава

юридического лица

ОГРН 101670043600

представленного при внесении в

ЕГРЮЛ записи от 24.05.2012

за ГРН 1121690483792

Утвержден

На общем собрании товарищества

собственников жилья «Эверест»

Протокол № 4 от «23» сентября 2009 года

Утверждён (в новой редакции)

в соответствии с положениями Федерального
закона от «04» июня 2011 г. №-123

Общим собранием участников товарищества

Протокол № 01/05-2012 от «16» мая 2012 года

Председатель собрания: [подпись] /Р.А. Зиганшин/

Секретарь: [подпись] /С.Н. Трофимов/



УСТАВ

Товарищества Собственников Жилья

«Эверест»

(новая редакция)

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Эверест», далее именуемое «Товарищество», создано решением общего собрания участников долевого строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», а также в соответствии с иными правовыми актами.

Основной государственный регистрационный номер ТСЖ «Эверест» ОГРН 1081690043600. Товарищество создано для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в соответствии с Федеральным Законом «О товариществах собственников жилья». В состав Товарищества может входить несколько кондоминиумов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества на русском языке: полное фирменное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Эверест».

краткое: ТСЖ «Эверест»

1.3. Место нахождения Товарищества: Республика Татарстан, город Казань, улица Гвардейская, дом 31/42.

1.4. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в **части 2 статьи 136** Жилищного кодекса РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и установленных законодательством пределов распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

1.5. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

1.7. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.8. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

1.9. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

1.10. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов и обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его

тацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации, актами Республики Татарстан и органов местного самоуправления.

1.11. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.12. В соответствии с внесением изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в частности в ст. 136 ЖК РФ следует внести соответствующие изменения в Устав ТСЖ. Протокол общего собрания, на котором принято решение о создании ТСЖ и об утверждении его устава должен подписываться всеми собственниками, проголосовавшими за принятие таких решений. ТСЖ может быть создано в нескольких многоквартирных домах (МКД), при условии, что количество квартир в них в сумме не превышает 30. Решение об избрании председателя такого ТСЖ принимаются на общих собраниях в каждом МКД большинством не менее 2/3 голосов в данном доме. Определяется перечень документов, представляемых в целях государственной регистрации ТСЖ. Согласно введенной части 5 статьи 136 при госрегистрации ТСЖ представляются протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, устав ТСЖ, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений за создание ТСЖ, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество.

1.13. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

1.14. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме проголосовавшими за принятие таких решений.

1.15. Товарищество собственников жилья может быть создано:

собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. 1.16. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

1.17. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

1.18. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим уставом и законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

2. Цели и предмет деятельности

2.1. Товарищество создано с целью обеспечения совместного управления эксплуатацией комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;

- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав минимума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества;
- обеспечение домовладельцев коммунальными и прочими услугами;
- защита и представление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и пользователями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных Общим собранием членов Товарищества (далее - Общее собрание);
- выполнение функций заказчика на проведение работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и по поручению государственных и муниципальных органов;
- осуществление предпринимательской деятельности в пределах, предусмотренных законодательством;
- представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

Товарищество не вправе заниматься иной предпринимательской деятельностью, кроме перечисленной в настоящем пункте.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;
- пользоваться кредитами банков с согласия Общего собрания;
- выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;
- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнявшим работы и предоставившим услуги;

... в аренду оборудования;
баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом;
... в соответствии с требованиями Общего собрания надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты Товарищества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с требованиями законодательными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке;

- предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения причиненных Товариществу убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в т.ч. в судебном;

- совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

- вправе распределять денежные средства в размере не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей ежемесячно без созыва общего собрания членов ТСЖ.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества многоквартирного дома;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3.1.1. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.1.2. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов

3.2. Товарищество обязано:

- выполнять требования законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации, Республики Татарстан, а также устава;

- выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном законодательством;

- обеспечить эксплуатацию недвижимого имущества в кондоминиуме согласно «Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда» и других руководящих материалов.

- обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с законодательством, уставом, решениями Общего собрания;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества кондоминиуме, контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства;

- выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонт

...ть договоры с организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующей деятельностью, производить своевременную оплату их услуг;

- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в кондоминиуме, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

- пресекать действия третьих лиц, затрудняющие либо препятствующие реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом в кондоминиуме;

- представлять интересы домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим уставом и законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

- согласно Федерального закона от «04» июня 2011 г. №-123 внесены следующие изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации в частности пункт 2 статьи 138 Жилищного кодекса РФ изложен в новой редакции, где указано, что ТСЖ обязано осуществлять управление многоквартирным домом. В целях реализации данной обязанности ТСЖ вправе заключать договоры управления и иные договоры, обеспечивающие управление МКД, в том числе содержание и ремонт общего имущества. В результате внесенных изменений ТСЖ не будет обязано заключать договоры с собственниками, не являющимися членами этого ТС. В п.8 статьи 138 ЖК РФ указано, что ТСЖ обязано представлять, в том числе в отношениях с третьими лицами, не любые законные интересы собственников, а лишь те, которые связаны с управлением общим имуществом в данном доме

- В обязанности ТСЖ вменено ведение реестров членов ТСЖ. Копии реестров членов ТСЖ в соответствии с п.9 статьи 138 ЖК РФ должны направляться в органы госжилинизации ежегодно в течение первого квартала текущего года. При этом реестр членов ТСЖ должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСЖ и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество (часть 1 статьи 143 ЖК РФ).

- При внесении изменений в устав, ТСЖ обязано представить соответствующие документы в государственную жилищную инспекцию. Статья 138 ЖК РФ дополнена п.10, устанавливающим, что в случае внесения изменений в устав, ТСЖ обязаны представлять в Госжилинизацию заверенные председателем ТСЖ и секретарем общего собрания копию устава ТСЖ, а также выписку из протокола общего собрания о принятии решения о внесении изменений в устав ТСЖ с приложениями заверенных председателем и секретарем текстов соответствующих изменений. Данные документы должны быть представлены в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав изменений.

- ТСЖ обязано раскрывать публично информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом. Раскрытие информации осуществляется путем официального опубликования:

- на сайте, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти Министерством регионального развития РФ;

- на сайте ТСЖ (если имеется) или на сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемым высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или на сайте органа местного самоуправления. В г. Казани определен сайт Комитета жилищно-коммунального хозяйства на портале мэрии Казани WWW.kzn.ru

- Запрещено создание ТСЖ в строящихся многоквартирных домах — ст. 139 Жилищного кодекса РФ утратила силу.

4. Общее имущество в кондоминиуме

4.1. Общим имуществом в кондоминиуме, которое находится в общей долевой собственности

домовладельцев на основании решения, принятого на Общем собрании в соответствии с решением домовладельцев, предусмотренной уставом, объекты общего имущества могут быть переданы третьему лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав домовладельцев.

4.3. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.

Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.4. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

4.5. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и др.) в праве общей собственности равна доле предшествующего домовладельца.

4.6. Домовладельцы в кондоминиуме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 4.4 настоящего устава).

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

4.8. Каждый домовладелец вправе застраховать принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение самостоятельно. Общее имущество в кондоминиуме страхуется по решению Общего собрания.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.2. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5.3. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.4. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

5.5. Членство в Товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица собственника помещения в кондоминиуме, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества.

Товарищества или смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

6. Обязанности и права членов Товарищества

6.1. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, правила проживания в кондоминиуме, а также другие решения, принятые Общим собранием;
- соблюдать требования настоящего устава, принимать участие в работе Общего собрания;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- нести бремя содержания и ремонта помещения, находящегося в его собственности;
- участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества;
- своевременно оплачивать все расходы, коммунальные услуги, налоги на имущество, находящееся в собственности каждого члена Товарищества, а также общего имущества в размере, пропорциональном доле участия;
- отвечать за своевременность платежей нанимателей или арендаторов принадлежащих ему помещений;
- нести ответственность за вред, причиненный арендаторами или нанимателями общим имуществу или жилым помещениям других членов Товарищества.
- согласно ч.5 статьи 143 ЖК РФ предусмотрена обязанность члена ТСЖ предоставить правлению достоверные сведения и своевременно информировать правление об их изменении.

6.2. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в т.ч. избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- голосовать по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания;
- знакомиться с информацией и документами, касающимися деятельности Товарищества;
- завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим уставом и законодательством;
- члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом товарищества; обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.
- Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:
 - устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
 - реестр членов товарищества;
 - бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае

- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением этим домом документы.

7. Органы управления Товарищества

- 7.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов товарищества.
- 7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет исполнительный орган товарищества.
- 7.3. Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, настоящего устава и решений Общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия товарищества.
- 7.4. Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание и правление товарищества.

8. Общее собрание членов Товарищества

- 8.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.
- 8.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:
- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новом варианте;
 - 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначении ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
 - 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
 - 5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
 - 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
 - 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам

К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

несение изменений и дополнений в устав Товарищества, принятие устава в ново-

решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;

3) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных способов пользования общим имуществом в кондоминиуме;

4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в т.ч. с расширением (экспансией), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;

5) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

6) определение направлений использования дохода от предпринимательской деятельности Товарищества;

7) введение ограничений на использование общего имущества;

8) страхование общего имущества в кондоминиуме;

9) избрание Правления и Ревизионной комиссии;

10) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

11) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

12) образование специальных фондов Товарищества, в т.ч. резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;

13) рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления и комиссии Товарищества;

14) принятие и изменение по представлению председателя Правления правил внутреннего распорядка и положения об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества;

15) определение размера вознаграждения членам Правления и Ревизионной комиссии;

16) определение способа управления общим недвижимым имуществом кондоминиума;

17) утверждение правил проживания в кондоминиуме.

Общее собрание имеет право решать любые вопросы, в т.ч. отнесенные к компетенции Правления.

Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2-6 настоящего пункта, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на собрании.

9. Порядок организации и проведения общего собрания Членов товарищества собственников жилья

9.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

9.2. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

несение изменений и дополнений в устав Товарищества, принятие устава в ново-

решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;

3) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных способов пользования общим имуществом в кондоминиуме;

4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в т.ч. с расширением (строительной), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;

5) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

6) определение направлений использования дохода от предпринимательской деятельности Товарищества;

7) введение ограничений на использование общего имущества;

8) страхование общего имущества в кондоминиуме;

9) избрание Правления и Ревизионной комиссии;

10) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

11) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

12) образование специальных фондов Товарищества, в т.ч. резервного, на восстановление

и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;

13) рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления и комиссии Товарищества;

14) принятие и изменение по представлению председателя Правления правил внутреннего

порядка и положения об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества;

15) определение размера вознаграждения членам Правления и Ревизионной комиссии;

16) определение способа управления общим недвижимым имуществом кондоминиума;

17) утверждение правил проживания в кондоминиуме.

Общее собрание имеет право решать любые вопросы, в т.ч. отнесенные к компетенции Правления.

Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2-6 настоящего пункта, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на собрании.

9. Порядок организации и проведения общего собрания Членов товарищества собственников жилья

9.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

9.2. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

...ным жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания товарищества, и настоящего Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

9.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

9.6. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. Правление Товарищества

10.1. Правление товарищества собственников жилья

10.2. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Правление товарищества собственников жилья.

10.3. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

10.4. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

10.5. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, выполняющее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило управленческий договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

10.6. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

10.7. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем правления, установленные уставом товарищества.

10.8. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества.

10.9. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем правления товарищества.

Обязанности правления товарищества собственников жилья

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов

утверждения;

- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

11. Председатель правления Товарищества

11.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные 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 входят содержание и ремонт общего имущества многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

11.3. Председатель Правления избирается на неопределенный срок.

11.4. В обязанности Председателя Правления входят:

- обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и настоящего устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных 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;
- руководит работой Правления, издает приказы, инструкции и другие акты по вопросам, входящим в компетенцию Правления;
- распоряжается имуществом Товарищества в пределах своей компетенции;
- представляет интересы Товарищества в органах государственной власти и управления;
- выдает доверенность от имени Товарищества;
- открывает и закрывает счета в учреждениях банков;
- заключает договора и совершает другие юридические действия, связанные с исполнением обязанностей, в пределах установленных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации и Республики Татарстан.

11.5. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать обязательные для исполнения указания всем лицам, относящимся к персоналу Товарищества. В случае равного количества голосов «за» и «против» на голосовании, голос Председателя имеет преимущество.

11.6. Председатель подписывает от имени Товарищества платежные и расчетные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием, разрабатывает и вносит на

Товарищества, Положение об оплате труда обслуживающего персонала, другие внутренние документы Товарищества.

12. Ревизионная комиссия (ревизор)

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

13. Финансовые средства Товарищества

13.1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

13.2. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

13.3. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

13.4. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания.

13.5. Товарищество может образовывать специальные финансовые фонды для реализации уставных задач. Принятие решения о создании фондов, определение порядка образования и расходования средств указанных фондов относится к компетенции Общего собрания.

14. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

14.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

14.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

доход от хозяйственной деятельности товарищества используется на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

15. Прекращение деятельности Товарищества

15.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

15.1.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требований, установленного **частью 1 статьи 136** Жилищного кодекса РФ. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения которого инициировали такое разделение.

Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требований, установленного **частью 1 статьи 136** ЖК РФ. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

15.1.2. Ликвидация товарищества собственников жилья

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Выплата денежных сумм кредиторами ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной ст. 64 ГК РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия членов Товарищества. Иной порядок распределения оставшегося имущества может быть установлен путем внесения изменений в настоящий устав.

Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

16. Заключительные положения

16.1. Устав утверждается Общим собранием и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

16.2. Изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся на основании решения Общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на Общем собрании, и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

16.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником жилья.

В данном документе прошито,

пронумеровано и скреплено печатью
16 (шестнадцать) листов

Директор
С.В. Давыдов



О
И
И
У
Д
П
И
П
С
М
Д
С
М
П
М
И
Г
Н
П
Ч
Т
З
Н
И
С
О
О