
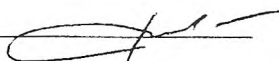


УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников
помещений в многоквартирном доме
№ 16 по ул.Ноксинский спуск
Протокол № 1
от 18 февраля 2005 г.

Председатель собрания
Латыпова Н.З. 
Секретарь собрания
Халиуллиная Г.К. 

У С Т А В

Товарищества собственников жилья

«НОКСИНСКИЙ»

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Ноксинский», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.2. Полное фирменное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Ноксинский».

Сокращенное фирменное наименование Товарищества: ТСЖ «Ноксинский».

1.3. Место нахождения Товарищества: 420140, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ноксинский спуск, дом 16.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.6. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

сохранения и приращения недвижимости в Товариществе;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Жилищным кодексом РФ;

представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов Товарищества.

2.2. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим уставом.

2.3. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме,

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- продажа недвижимого имущества (кроме мест общего пользования и технических помещений), находящегося в собственности Товарищества.
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом Товарищества.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом,
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 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 настоящим уставом 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 имущества, принадлежащее Товариществу;
- выступать заказчиком на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;
- в судебном порядке потребовать 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. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

- предоставлять в пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 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, возмещения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с законодательством 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.

3.3. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, действующего законодательства и настоящего устава;



- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в данном доме, не являющимися членами Товарищества;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядке владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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 в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. Членство в Товариществе

4.1. Членами Товарищества являются собственники помещений в многоквартирном доме. Членство в Товариществе возникает на основании заявления о вступлении в Товарищество. Заявление о вступлении в Товарищество подается на имя председателя Правления Товарищества.

4.2. Лица, приобретающие помещения в данном многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

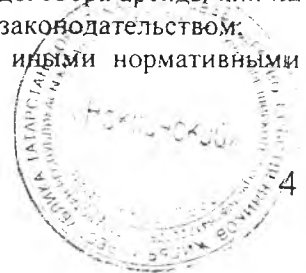
4.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5. Права и обязанности членов Товарищества

5.1. Член Товарищества имеет право:

- осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;
- предоставить во владение и (или) 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 учетом требований, установленных гражданским законодательством;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

5.2. Член Товарищества обязан:



- выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов и правления Товарищества;

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

- поддерживать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

- соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общего имущества собственников или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

5.3. Члены Товарищества, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. Средства и имущество Товарищества

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

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

- прочих поступлений.

6.3. 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.

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

7. Органы управления и контроля Товарищества

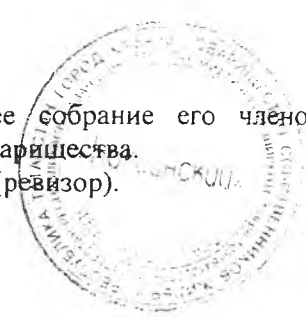
7.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;

- Правление товарищества.

7.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

7.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).





8. Общее собрание членов Товарищества

8.1. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

- а) внесение изменений в устав Товарищества;
- б) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- в) избрание Правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- г) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
- д) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- е) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- ж) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- з) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- и) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- к) принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- л) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;
- м) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- н) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.
- о) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества;
- п) передача функций управления управляющей организации.

8.2. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.3. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, предусмотренными п.п. «б», «е», «ж», «м» пункта 8.1. настоящей статьи 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.

8.4. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

8.5. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Представитель члена Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов местного самоуправления, либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность должны быть оформлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

8.6. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание членов товарищества. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

8.7. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого из членов Товарищества, Правления, председателя Правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

8.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание.

8.9. 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) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. 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.

8.10. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

8.11. Голосование по вопросам общего собрания членов Товарищества может быть проведено посредством опроса в письменной форме.

9. Правление Товарищества

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

9.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года. Кандидатуры на выборы в Правление Товарищества могут предлагаться любым членом Товарищества. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Товарищества.

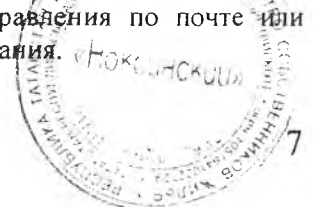
9.3. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

9.4. В обязанности Правления Товарищества входят:

- а) соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего устава;
- б) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- в) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- г) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- д) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- е) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- з) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- и) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

9.5. Заседание Правления Товарищества созывается его председателем.

Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.



9.6. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение Правления Товарищества оформляется протоколом.

9.7. Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять большинство членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

9.8. По решению общего собрания членов Товарищества Правление Товарищества может заключить договор с управляющей организацией на управление многоквартирным домом. В этом случае функции Правления передаются управляющей организации.

10. Председатель Правления Товарищества

10.1. Председатель Правления Товарищества избирается сроком на два года. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.2. Председатель Правления Товарищества:

- действует без доверенности от имени Товарищества,
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим уставом не требуют обязательного одобрения Правлением 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 многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

11. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 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;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

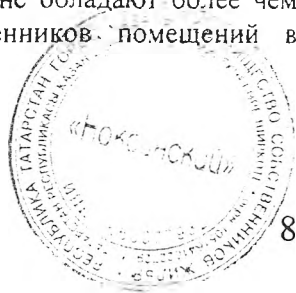
12. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

12.2. Товарищество по решению общего собрания может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

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



Межрайонная Инспекция
Федеральной налоговой
службы России №6 по
Республике Татарстан
Выдано свидетельство о
государственной
регистрации

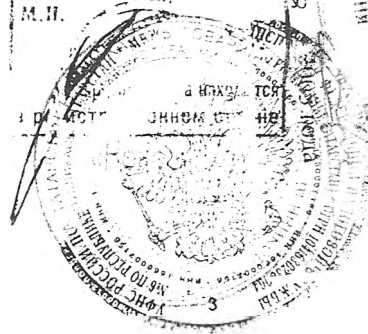
"19" 04 2005 года

Л/с № 1051641022749

Должность *С. С. Сидорова*

Подпись *Виктор Вуко*

М.П.



Председатель собрания
Литвинова Н.З.
Секретарь собрания
Халиуллина Л.К.