

УТВЕРЖДЕН

ОБЩИМ СОБРАНИЕМ

СОБСТВЕННИКОВ

ПРОТОКОЛ № 13

от "05" февраля 2015 г.

УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
«Парус»

Казань - 2015 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Парус», далее именуемое «Товарищество», является некоммерческой корпоративной организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме № 43/2 по ул. Маршала Чуйкова и доме № 18/41 по ул. Фатыха Амирхана в г. Казани для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

1.2. Собственникам помещений в данном многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в доме, включая не жилые.

1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости «Парус»;

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН «Парус».

1.4. Место нахождения Товарищества: 420132, Республика Татарстан, г.Казань, проспект Амирхана, д. 18/41, офис 7.

1.5. Товарищество создается и ведет деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О некоммерческих организациях", другими законодательными и иными нормативными актами.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, смету доходов и расходов на год, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, не имеющей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности. Товарищество может осуществлять приносящую доход деятельность, если это служит достижению целей, ради которых оно создано, и если это соответствует таким целям.

1.8. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

1.9. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам всем этим имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.10. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома № 43/2 по ул. Чуйкова и дома № 18/41 по ул. Амирхана в г. Казани и входящего в состав кондоминиума.

1.11. Средства товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги или иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Татарстан.

## 2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Предметом и целями деятельности Товарищества является осуществление его прав и исполнение обязанностей, предусмотренных законом и настоящим уставом.

2.2. Товарищество создано в целях реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом.

2.3. Предметом деятельности Товарищества является:

- управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;



- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния и содержания общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- сдача в аренду в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонт, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- 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.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

#### **3.1. Товарищество вправе:**

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и другие 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, расходы на другие установленные Жилищным кодексом Российской Федерации цели. Товарищество вправе предусмотреть в смете также расходы на цели, определяемые Общим собранием и Правлением;
- устанавливать на основании законодательных актов Российской Федерации, Республики Татарстан, настоящего Устава, решений Общего собрания собственников, принятой сметы доходов и расходов на год 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, а также списывать его с баланса в связи с физическим и моральным износом;

- осуществлять права и исполнять обязанности работодателя, предусмотренные трудовым законодательством Российской Федерации;

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения находящегося в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке;

- 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.

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

3.4. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания кондоминиума, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.

3.5. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества, по форме предоставленной товариществом;

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома 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 порядка 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. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество

4.2. Членами Товарищества могут быть домовладельцы-собственники жилых и нежилых помещений в кондоминиуме, а также юридические лица, которым государственное или муниципальное недвижимое имущество в кондоминиуме принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

4.3. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке, на основании заявления о вступлении в Товарищество

4.4. Хранение заявлений о вступлении в Товарищество и списка членов Товарищества осуществляет председатель правления Товарищества.

4.5. Членство в Товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица – собственника помещения в кондоминиуме, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в Товариществе. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества или смерти гражданина – члена Товарищества правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

4.6. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи лицом заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на единственное принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме № 43/2 по ул. Чуйкова и доме № 18/41 по ул. Амирхана в г. Казани.

4.7. Прекращение членства в ТСН в связи с прекращением права собственности члена ТСН на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена ТСН на помещение в многоквартирном доме.

4.8. При выходе из членов ТСН собственник помещения обязан заключить с ТСН договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. В случаях ликвидации или реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники приобретают право на вступление в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на соответствующее помещение и долю в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

5.1. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями или имеющимися правами требования относительно строящихся или реконструируемых помещений;



- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленную в установленном порядке доверенность, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;

- участвовать в голосовании по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества;

- получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах, знакомиться с информацией и документами, касающимися деятельности Товарищества;

- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

- 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;

- сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве Собственности, вселять временных жильцов в порядке, установленном Законодательством и настоящим уставом с обязательным уведомлением исполнительной дирекции Товарищества;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

#### 5.2. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, правила проживания в многоквартирном доме, а также настоящий устав и решения органов управления Товарищества;

- принимать участие в работе общего собрания членов Товарищества;

- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания, принадлежащего ему помещения, а также многоквартирного дома и придомовой территории;

- поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- нести бремя содержания и ремонта помещения, находящегося в его собственности;

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества,

- регулярно производить оплату коммунальных услуг (водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию),

- вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества и не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным, если иное не установлено Правлением;

- обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения (в т.ч. к стоякам горячего и холодного водоснабжения и канализации) в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- нести ответственность за вред, причиненный арендаторами или нанимателями принадлежащего ему помещения общему имуществу или помещениям других членов Товарищества, а также за своевременность оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами;



- 1 раз в год обеспечивать доступ ответственных лиц для контрольного снятия показаний приборов учета (электро- и водоснабжения);
- исполнять другие обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

5.3. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

## 6. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Органами управления Товариществом являются: Общее собрание членов Товарищества; правление Товарищества. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава Председателя правления товарищества.

6.2. Высшим органом управления товарищества является Общее собрание его членов.

6.3. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия.

## 7. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества. В общем собрании с правом решающего голоса вправе участвовать только члены Товарищества или их представители, уполномоченные надлежаще оформленной доверенностью.

7.2. Общее собрание членов Товарищества созывается в следующем порядке: Уведомление о проведении общего собрания членов ТСН размещается в помещении подъездов домов на информационном стенде, доступном для обозрения всех собственников.

7.3. 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.

7.4. Порядок уведомления членов Товарищества о принятых общим собранием решениях устанавливаются общим собранием членов Товарищества.

7.5. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно в срок не ранее чем через один месяц и не позднее чем через три месяца после окончания финансового года.

7.6. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества.

7.7. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества (начисления и сборы на любые дополнительные расходы производятся только при условии утверждения их общим собранием);
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 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 о финансовой деятельности Товарищества, и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;
- 12) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, в том числе с его расширением или надстройкой, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 13) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- 14) решение других вопросов, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации или иными Федеральными законами.

Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам № № 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11. принимаются простым большинством голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании.

Решения по вопросам № № 2, 6, 7, 12, 13, принимаются квалифицированным большинством голосов членов Товарищества (2/3), от общего числа голосов членов Товарищества.

7.8. Общее собрание членов Товарищества как высший орган управления имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

7.9. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей, обладающие более чем 50% процентами голосов от общего числа голосов.

• В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания назначает новую дату, место и время проведения общего собрания членов Товарищества. Вновь созываемое Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента не состоявшегося ранее общего собрания. Голосование происходит при личном участии домовладельца или его представителя. Повторное Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 30 % голосов от общего числа голосов собственников.

• Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или исполнительный директор. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

7.10. Для ведения протокола общего собрания членов Товарищества избирается секретарь и счетная комиссия.

7.11. Решения общего собрания членов Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

7.12. Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональным общей площади принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме.

7.13. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия участников Общества для обсуждения вопросов повестки



дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем заочного голосования (опросным путем).

7.14. Такое голосование может быть проведено путем обмена документами посредством почтовой и электронной связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение.

7.15. Решения Общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании, а также для членов правления, председателя правления Товарищества и лиц, относящихся к персоналу Товарищества.

## 8. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом управления Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества, осуществляющим руководство деятельностью Товарищества.

Правление вправе принимать решение по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных Жилищным кодексом Российской Федерации к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также вопросов, отнесенных законом и настоящим уставом к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

8.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества в 9 человек общим собранием членов Товарищества сроком на два года.

8.3. Правление избирает из своего состава Председателя.

8.4. В обязанности правления входит:

- обеспечивать соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- осуществлять контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- обеспечивать созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Уставом.

8.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества и положениями Устава.

8.6. Правление самостоятельно принимает решение по вопросу установления суммы и сбора средств для ликвидации чрезвычайных или иных ситуаций, требующих безотлагательного вмешательства.

8.8. Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в форме заседаний. На заседаниях правления рассматриваются вопросы, предложенные Председателем правления или любым членом правления.

8.9. Подготовку и организацию заседания правления обеспечивает председатель правления.

8.10. Заседания правления Товарищества созываются председателем правления не реже одного раза в квартал, а при необходимости чаще.

8.11. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие более половины членов правления.

8.12. Решения Правления Товарищества принимаются путем открытого голосования и оформляются протоколом заседания правления.

8.13. Протокол заседания правления должен быть надлежащим образом оформлен и содержать:



- сведения о месте и времени проведения заседания;
- об общем количестве членов правления и количестве его членов, присутствующих на заседании

- о секретаре заседания, если он избирался;
- о вопросах, рассматриваемых на заседании;
- о выступивших на заседании лицах и основных положениях их выступлений;
- о решениях, принятых правлением и итогах голосования по каждому вопросу.

8.14. Два экземпляра протокола подписываются председателем правления и заверяются круглой печатью Товарищества.

8.15. Протоколы заседаний правления подшиваются в книгу протоколов, которая должна предоставляться члену Товарищества по требованию для ознакомления. Книга протоколов хранится у Председателя Правления товарищества по адресу: 420132, г. Казань, ул. Амирхана, д. 18/41, офис 7.

8.16. По требованию члена Товарищества, ему выдаются выписки из книги протоколов, удостоверенные подписью председателя правления и печатью Товарищества

8.17. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа всех членов правления.

8.18. Решения правления Товарищества обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и работниками, заключившими с Товариществом трудовые договоры.

## 9. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

9.1. Председатель правления Товарищества избирается Правлением из числа своих членов сроком на два года.

9.2. В случае если по истечении срока полномочий, председатель не будет переизбран Правлением, он считается переизбранным на следующие 2 года.

9.3. Председатель правления Товарищества имеет право давать указания и распоряжения исполнительному директору, главному бухгалтеру и другим лицам, которые занимают в Товариществе руководящие должности в пределах их должностных инструкций. Исполнение указаний Председателя правления является юридической обязанностью указанных лиц.

9.4. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества.

9.5. Председатель правления Товарищества не вправе осуществлять полномочия, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом к компетенции других органов Товарищества.

9.6. Председатель правления Товарищества не вправе единолично принимать решения, обязательные для членов Товарищества.

9.7. В случае невозможности исполнения председателем правления Товарищества своих обязанностей ввиду длительной болезни, смерти, а также с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на единственное помещение в многоквартирном доме и других объективных обстоятельств созывается внеочередное заседание правления Товарищества, на котором избирается новый председатель правления Товарищества.

9.8. Председатель правления Товарищества подотчетен общему собранию членов Товарищества и несет ответственность перед Товариществом за результаты и законность деятельности правления Товарищества.

## 10. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ТОВАРИЩЕСТВА



10.1. Исполнительный директор Товарищества нанимается Правлением и работает по контракту. Контракт подписывает Председатель Правления.

10.2. Исполнительный директор действует без доверенности от имени Товарищества.

10.3. Исполнительный директор обеспечивает выполнение решений Правления и Общего собрания; имеет право давать указания и распоряжения всем сотрудникам (в пределах их должностных обязанностей) Товарищества, которые обязаны их выполнять.

10.4. Исполнительный директор действует от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием; разрабатывает и выносит на утверждение Правления и Общего собрания Правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положение об оплате труда сотрудников Товарищества; на основании штатного расписания заключает и расторгает трудовые договоры с указанными работниками.

10.5. Исполнительный директор

- составляет сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчеты о финансовой деятельности, предоставляет их на согласование Правлению, после согласования выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества;
- обеспечивает управление многоквартирным домом;
- обеспечивает заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
- ведет список членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность;
- составляет и обосновывает в смете необходимые суммы средств, направляемые в интересах и на нужды Товарищества, называемые «прочие расходы»;
- ведет хозяйственную деятельность ТСН в том числе самостоятельно заключает договоры с арендаторами.

## 11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

11.1. Контрольным органом в Товариществе является Ревизионная комиссия. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года в количестве трех человек.

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

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

11.4. Ревизионная комиссия Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;
- вправе потребовать любой документ от Правления, Председателя правления, главного бухгалтера Товарищества и других лиц, занимающих руководящие должности в Товариществе;
- созывает внеочередное общее собрание членов Товарищества по результатам ревизии в случаях выявления угрозы интересам Товарищества и (или) его членов либо обнаружения злоупотреблений членов или Председателя правления Товарищества;

11.5. Члены ревизионной комиссии несут ответственность в случаях ненадлежащего выполнения обязанностей, предусмотренных законодательством и настоящим уставом.



## 12. ИМУЩЕСТВО, ФИНАНСОВЫЕ СРЕДСТВА И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1 В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома № 43/2 по ул. Чуйкова и дома № 18/41 по ул. Амирхана, г. Казани и не являющееся объектом общей долевой собственности собственников помещений в данных домах.

12.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

12.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

12.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

12.5. Собственник помещения не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество

- отчуждать свою долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

12.6. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной и предпринимательской 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;
- добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;
- доходов по банковским вкладам (депозитам), акциям, облигациям и другим ценным бумагам;
- прочих поступлений.

12.7. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества самим Товариществом, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между управляющими организациями и Товариществом.

12.8. Неиспользование членом Товарищества принадлежащего ему помещения 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.

12.9. Собственники помещений не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

12.10. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные



для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

12.11. Для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

12.12. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача внаем собственного недвижимого имущества

- уборка территории и аналогичная деятельность.

12.13. Постольку это служит достижению целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься предпринимательской деятельностью, соответствующей целям создания Товарищества.

12.14. Товарищество вправе осуществлять следующие виды предпринимательской деятельности:

- приносящее прибыль производство товаров и услуг, отвечающее целям создания товарищества;

- приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав;

- участие в хозяйственных обществах и участие в товариществах на вере в качестве вкладчика.

- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

- управление эксплуатацией жилого фонда;

- управление эксплуатацией нежилого фонда;

- другая деятельность не противоречащая целям создания Товарищества и действующему законодательству.

12.15. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим уставом.

12.16. Часть временно свободных денежных средств Товарищества на основании решения общего собрания членов Товарищества может быть помещена в банковские вклады (депозиты), облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги с целью получения дохода, направляемого на оплату общих расходов.

12.17. Товарищество ведет бухгалтерский учет, представляет бухгалтерскую, налоговую и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством.

### **13. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

13.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликвидации.

13.2. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

13.3. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

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



1.5. Товарищество считается реорганизованным в форме преобразования с государственной регистрации вновь возникшего жилищного или жилищно-кооператива.

1.6. Ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям и в порядке, определенным гражданским законодательством Российской Федерации.

1.7. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, Федеральным законом "О некоммерческих организациях" и иными законодательными актами, направляется в соответствии с учредительными документами некоммерческой организации на цели, в интересах которых она была создана, и (или) на иные законные цели.

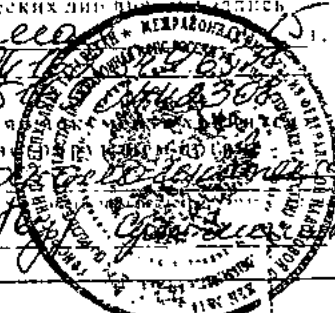
#### **4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

4.1. Настоящий Устав утвержден Общим собранием учредителей Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

4.2. Изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения Общего собрания членов товарищества, и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.



Международный ИТЭС России №18 по РТ  
 В Едином государственном реестре  
 юридических лиц  
 «08» ссд  
 ОГРН 104-17-0000000  
 ОГРН 215-0000000  
 Экземпляр  
 в регистрирующем органе  
 М.П.



Принято и промуштровано  
 в данном документе  
 лист 1

