

«УТВЕРЖДЕНО»
 решением учредительного
 собрания собственников помещений
 жилого дома по адресу:
 г. Казань, ул. Ак. Завойского, дом 22



УСТАВ

Товарищества собственников жилья
 «Волга - 36»

Межрайонная ИФНС России №18 по РТ
 В Единый государственный реестр
 юридических лиц внесена запись
 от 01.02.2008
 ОГРН 1031690005946
 Подпись: С. Г. Гусин
 М.П.

В данном документе проиндентифицировано,
 скреплено и заверено печатью

16 лиц, имеющих право на участие в управлении



/О.Ф. Долгова/

г. Казань
 2007 год

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Волга-36», именуемое в дальнейшем Товарищество, создано по инициативе собственников жилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: дом № 22 по ул. Ак.Завойского г. Казани (Протокол общего собрания №1 от 25 ноября 2007 г.) и является правопреемником ЖСК «Волга-36».

1.2. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации, Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ и Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ.

Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений в доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования им, и установленных законодательством пределов, распоряжения общим имуществом, и действует в организационно-правовой форме - Товарищество собственников жилья.

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет обособленное имущество, круглую печать со своим полным наименованием, угловой штамп, бланк, расчетный и иные счета в банках и другие необходимые реквизиты.

1.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

1.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов равно как члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.6. Товарищество считается созданным с момента его государственной регистрации в соответствии с порядком, определяемым законом о регистрации юридических лиц для некоммерческих организаций.

1.7. Полное наименование Товарищества - Товарищество собственников жилья «Волга-36».

1.8. Сокращенное наименование - ТСЖ «Волга-36».

1.9. Место нахождения Товарищества: РТ, 420141, г.Казань, ул. Ак.Завойского, дом 22.

II. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество ставит перед собой следующие цели:

- организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в доме; реализация собственниками жилья прав по владению, пользованию им, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников жилья.
- обеспечение согласованного порядка реализации прав членов Товарищества по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.
- обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последними таких услуг.
- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.

- распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.

- обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

- защита прав и интересов членов Товарищества.

- представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами.

2.2. Для достижения целей, указанных в пункте 2.1. настоящего Устава Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае неадекватности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества;

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

Виды хозяйственной деятельности, требующие специального разрешения (лицензии) осуществляются Товариществом только при наличии такого разрешения (лицензии).

III. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся, находящиеся в общей долевой собственности членов Товарищества, части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе: обслуживающие более одного члена Товарищества межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, отражающие несущие и несущие конструкции, а также механическое, электрическое, санитарное 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.

3.2. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие его использованию, отнесенные к таковым членами Товарищества.

3.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности членов Товарищества и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в многоквартирном доме.

3.4. По решению членов Товарищества, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной настоящим Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с

- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма часть общей собственности, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели.

4.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества, Товарищество может:

- в разумных пределах ограничивать цели использования нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в собственности членов Товарищества, только в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других членов Товарищества;
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам, в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке настраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;
- получать в бессрочное пользование либо получать в аренду или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках, совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

4.3. В случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества вправе предъявить к члену Товарищества иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

4.4. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения членом Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

4.5. Товарищество обязано:

- неукоснительно соблюдать требования Гражданского законодательства Российской Федерации и Устава Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения членами Товарищества общим имуществом;
- в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;
- обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределение между членами Товарищества издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества.

3.5. Доля собственности каждого члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренных в метрах квадратных площади.

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

3.7. Доля участия каждого члена Товарищества следует судьбе права собственности на помещение в многоквартирном доме, принадлежащее этому члену Товарищества.

3.8. Доля участия нового члена Товарищества равна доле участия предшествующего члена Товарищества.

3.9. Члены Товарищества в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия.

3.10. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;
- организовывать собственное домуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества;
- определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд а также расходы на другие установленные законом и Уставом Товарищества цели;
- устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена Товарищества в соответствии с его долей участия;
- выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;
- взимать пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно;
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- иметь в собственности помещения в многоквартирном доме для целей, не противоречащих интересам собственников и членов ТСЖ;
- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

V. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членство в Товариществе является добровольным. Членами Товарищества могут быть юридические и физические лица, которые имеют право собственности на помещения в многоквартирном доме. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме после рассмотрения его письменного заявления на общем собрании Товарищества (конференции).

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственников с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

5.3. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.

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

5.5. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в многоквартирном доме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается. Член Товарищества желавший выйти из состава Товарищества, письменно извещает Председателя Правления Товарищества о выходе из состава Товарищества. Решение об исключении из состава Товарищества принимается Правлением в порядке определенном Ст.8.22 настоящего Устава.

5.6. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судья указанного помещения определяется нормами наследственного права.

5.7. Если жилое или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то каждый из них обладает правами и обязанностями члена Товарищества. Распределение голосов между собственниками одного помещения определяется согласно ст.3.6 настоящего Устава.

VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. После регистрации и получения права собственности на помещения в многоквартирном доме в установленном законом порядке и вступления в состав Товарищества, член Товарищества имеет право:

- с учетом требований настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и, в установленных Гражданским законодательством пределах, распоряжения этим имуществом,
- входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов Товарищества. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое или нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членом, самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением,
- участвовать в управлении Товариществом как лично, так и чрез своего представителя,
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества,
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов,

- передавать наемателю, арендатору жилого или нежилого помещения или своему представителю право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права и обязанности, связанных с правом внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества.
- в случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена Товарищества наемателем или арендатором жилого или нежилого помещения ответственность перед Товариществом несет собственник жилого или нежилого помещения;
- на возмещение за счет средств Товарищества расходов понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества;
- производить любые усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;
- получать данные о деятельности Товарищества. Состояние его имущества и произведенных расходах;
- производить оплату коммунальных услуг и установленных Законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет Товарищества в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;
- член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

6.2. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества,
- соблюдать государственные 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, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру общей полезной площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества,
- содержать находящееся в его собственности жилое и нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет,
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами,
- самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества,
- обеспечить доступ к частям жилого или нежилого помещения 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. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества;

- выполнять положения внутренних правил Товарищества;
- использовать жилое и нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных законодательством.

VII. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Органами управления Товариществом являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.
- 7.2. К исключительной компетенции Общего собрания Товарищества относятся:

- 7.2.1. внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- 7.2.2. решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 7.2.3. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

7.2.4. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном доме;

7.2.5. принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества членам Товарищества или третьим лицам, предоставление срочных или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

7.2.6. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

7.2.7. введение ограничений на использование общего имущества;

7.2.8. избрание Правления и ревизионной комиссии;

7.2.9. утверждение годового Финансово-хозяйственного плана и отчет о его выполнении;

7.2.10. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

7.2.11. образование специальных фондов Товарищества;

7.2.12. рассмотрение жалоб на Правление, Президента правления и ревизионной комиссии Товарищества;

7.2.13. принятие и изменение по представлению Президента правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;

7.2.14. определение размера и расходов на управление домом, в том числе вознаграждения членам правления Товарищества.

7.3. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии и органа местного самоуправления.

Члены Товарищества по инициативе, которых созывается Общее собрание, обязаны сообщить о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

В указанный срок сообщение о проведении Общего собрания должно быть направлено каждому члену Товарищества письменно либо размещено в установленном месте, доступном для всех членов Товарищества.

7.4. В сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- сведения о лицах, по инициативе которых созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в виде заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией или материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;

7.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

7.6. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на Общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя обладающего доверенностью на голосование, составленной в письменной форме. Доверенность должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (Ф.И.О., место жительства, паспортные данные), заверена печатью Товарищества.

7.7. Решение Общего собрания Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, кроме вопросов определенных пунктами 7.2.8 и 7.2.12 настоящего Устава.

7.8. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества или их представители, решения которых получены до даты окончания их приема.

7.9. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности члена Товарищества, участвующего в голосовании на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировкой "за", "против" или "воздержался".

7.10. При заочном голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членам Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

7.11. Решение Общего собрания Товарищества может быть принято на групповых собраниях членов Товарищества по подьездам. После проведения таких собраний Правление Товарищества обобщает их итоги и доводит результаты голосования до сведения всех членов Товарищества.

7.12. Общее собрание Товарищества ведет Председатель правления или его Заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

7.13. Решения по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции Общего собрания в Ст.7.2.1 – 7.2.4, принимаются на собрании, на котором присутствуют члены ТСЖ, обладающие не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

Решения, принятые на Общем собрании, должны отражаться в протоколе. Протокол Общего собрания членов Товарищества подлежит хранению в течение всего периода существования Товарищества.

7.14. Решения, принятые на Общем собрании членов Товарищества являются обязательными для всех, в том числе и для тех, кто не принимал участия в голосовании, независимо от причины.

7.15. Руководство текущей 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.

7.16. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием в количестве 5 человек по одному человеку от каждого подъезда сроком на два года. Кандидатуры должны быть утверждены на собраниях членов ТСЖ по подъездам, и за 10 дней до выборов список кандидатов в члены Правления вывешивается в установленном месте, доступном для всех членов Товарищества.

7.17. Правление избирает из своего состава Председателя и его заместителя.

7.18. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

7.19. В компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава
- контроль за исполнением решений Общего собрания Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление, наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание многоквартирного дома;
- ведение списка членов Товарищества;
- созыв и организация проведения Общего собрания Товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества;
- использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным: Общим собранием бюджетом;

- выбор организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым: имуществом и осуществление контроля за ее деятельностью;

- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Товарищества;

- подготовка изменений и дополнений к Уставу;

- подготовка контрактов и договоров;

- участие в судебном и административном разбирательстве от своего имени или по поручению двух или более собственников помещений по вопросам касающимся Товарищества;

- оформление страхования недвижимости в размере, определенном общим собранием. Страховые взносы по такому страхованию входят в общие расходы по содержанию здания;

- применение штрафных санкций по отношению к членам Товарищества нарушителям Устава.

7.20. Собрание правления созывается Председателем правления, не реже одного раза в три месяца и открыто для посещения членами Товарищества с правом совещательного голоса. Члены правления созываются Председателем правления не менее чем за 10 дней, предшествующему дню заседания Правления.

7.21. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решения Правления Товарищества принимаются большинством в 2/3 голосов от числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании правления.

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

7.23. Председатель Правления избирается сроком на 2 года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

7.24. Председатель действует без доверенности от имени Товарищества и подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не относятся к исключительной компетенции Общего собрания Товарищества или Правления. Председатель правления разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества. Положение об оплате их труда.

7.25. Председатель Правления может быть отозван по решению Общего собрания членов Товарищества

VIII. СРЕДСТВА, ИМУЩЕСТВО И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества, установленных настоящим Уставом;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений.

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

8.3. По решению Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

8.4. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав многоквартирного дома.

8.5. Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной действующим законодательством, настоящим Уставом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8.6. По решению Общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Федеральным законом и Уставом Товарищества, по решению Общего собрания членов Товарищества.

IX. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан.

9.2. Товарищество предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам, уполномоченным и иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан и Уставом Товарищества.

9.3. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря.

Последующие календарные годы соответствуют календарным.

9.4. Ежегодно, после подведения итогов финансового года, Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества, создаваемое для утверждения годового бюджета Товарищества, может быть проведено не ранее, чем через 10 дней после направления проекта годового бюджета на предстоящий финансовый год на обсуждение членам Товарищества. Бюджет Товарищества, при необходимости, ежеквартально корректируется в связи с изменением цен, тарифов, минимальных размеров оплаты труда.

9.5. Товарищество обязано вести финансовую документацию, в которой должны отражаться:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год;
- список лиц, пользующихся льготами по квартирной плате и коммунальным платежам, а также получающих дотации.

9.6. Товарищество предоставляет ежеквартальный и другие отчеты о своей деятельности в финансовые и налоговые органы. Вся документация, которая ведется в Товариществе, должна быть доступна для членов Товарищества.

Правление предоставляет по любой просьбе собственника помещения в многоквартирном доме или кредитора справку в письменной форме, подписанную должностным лицом Товарищества, с указанием доли во всех видах расходов, которые к указанному сроку должен был заплатить и не оплатил собственник помещений в многоквартирном доме.

9.7. Каждый член Товарищества обязан делать соответствующие взносы, предусмотренные настоящим Уставом, пропорционально размеру общей площади, находящейся в его собственности жилых и нежилых помещений.

9.8. Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

- вступительными взносами;
- обязательными платежами;
- специальными платежами;
- особыми платежами;
- дополнительными платежами;
- взносы члена Товарищества могут быть денежные средства, а также иное имущество.

Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением Общего собрания членов Товарищества на день внесения имущества.

9.9. Решение о внесении вступительного взноса и его размере должно быть принято Общим собранием членов Товарищества.

9.10. Обязательные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно, не позднее 25 - го числа каждого месяца и используются на содержание и текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности. Размер обязательных платежей определяется в соответствии с действующими нормами.

К затратам, осуществляемым из обязательных платежей относятся:

- оплата труда должностных лиц Товарищества, обслуживающего персонала и других лиц, которые могут потребоваться для належащего управления жилым зданием и земельным участком;
- плата за потребление воды, газа, электричества, за телефон и другие коммунальные услуги, а также другие расходы, связанные с осуществлением руководством текущей деятельности Товарищества;
- расходы по договорам аренды недвижимого имущества.

Правление Товарищества не вправе превысить расходы более, чем на 10 % годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом, без решения Общего собрания Товарищества.

9.11. Специальные платежи используются на капитальный ремонт объектов общей собственности и другие непредвиденные расходы, образуют резервный фонд.

Резервный фонд создается в размере 15 % от размера годового бюджета.

Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно до достижения резервным фондом указанного размера.

Доля члена Товарищества в специальных платежах пропорциональна размеру общей площади, находящейся в его собственности жилых и нежилых помещений.

9.12. Средства, направленные в резервный фонд не подлежат возврату члену Товарищества при пролаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения.

9.13. Особые платежи - это платежи, которые используются для эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов ограниченного совместного пользования.

Решение о необходимости произвести особые платежи и их распределение между собственниками принимаются не менее, чем 2 / 3 собственников, которые используют объекты ограниченного местного пользования.

9.14. Дополнительные платежи, которые включены в бюджет Товарищества, оплачиваются в сроки и порядке, установленном для сбора обязательных платежей, если иное не предусмотрено Уставом.

Дополнительные платежи, не включенные в бюджет, должны оплачиваться вместе со следующим обязательным платежом в течение 10 дней после получения собственником квартиры уведомления Правления о необходимости внесения этих дополнительных платежей.

9.15. Средства Товарищества могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

X. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием членов Товарищества в количестве 3-х человек не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

10.3. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии Финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год. Продолжительность проведения плановых и внеплановых ревизий не должна превышать в общей сложности пяти рабочих дней в год;
- предоставляет общему собранию заключение по смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и годовой отчет о финансовой деятельности и размерам обязательных платежей и взносов, их использовании;
- отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

XI. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ

11.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и членов Товарищества в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

11.2. Члены Товарищества осуществляют страхование принадлежащих им помещений самостоятельно.

11.3. В случае ущерба, нанесенного многоквартирному дому в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах членов Товарищества и ипотечных кредиторов.

11.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт многоквартирного дома, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем

случае получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством.

Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между членами Товарищества в соответствии с их долей участия.

XII. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Два или более Товарищества могут создать объединение для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление подобными объединениями осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Принятие решений таким объединением производится голосованием всех Товариществ, входящих в объединение.

12.2. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

12.3. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

12.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном уставом Товарищества.