

УТВЕРЖДЕН

Внеочередным общим собранием членов

Товарищества собственников жилья «Квадрига»

(в форме заочного голосования)

Протокол № 5 от "10" ноября 2012г.



Председатель собрания:

/Янзоркин В.С./

УСТАВ

товарищества собственников жилья

" КВАДРИГА "

г. Казань Республика Татарстан 2012 г.

I. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ.

1. Товарищество собственников жилья «Квадрига», в дальнейшем именуем «Товарищество», образовано решением Общего собрания домовладельцев многоквартирного жилого дома по улице Гвардейская, д.58, г. Казани, которые в дальнейшем будут иметь право собственности на помещение и иное в создаваемом ими совместно едином комплексе недвижимого имущества многоквартирного дома.
2. Полное наименование Товарищества - Товарищество собственников жилья «Квадрига», сокращенное - ТСЖ «Квадрига».
3. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.
4. Товарищество создается на неопределенный срок.
5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации.
6. Товарищество имеет имущество, принадлежащее ему как на праве хозяйственного ведения, так и на праве собственности, учитываемое на самостоятельном балансе.
7. Товарищество имеет расчетный и иные счета в банке, круглую печать с собственным наименованием, другие реквизиты.
8. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.
10. Целью деятельности Товарищества является согласование порядка реализации прав собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, распределение между совладельцами дома обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.
11. Предметом деятельности Товарищества являются:
 - обеспечение согласия совладельцев дома о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
 - обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;
 - обеспечение коммунальными услугами совладельцев дома;
 - обеспечение выполнения совладельцами дома в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;
 - защита прав и интересов совладельцев дома в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.
12. Местонахождение Товарищества: Российская Федерация, Республика Татарстан г. Казань, 420087, ул. Гвардейская, д.58.
13. Почтовый адрес: РТ, г.Казань, 420087, ул. Гвардейская, д.58.

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество вправе:

1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

Товарищество вправе заключать договоры на управление 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.

2. 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 Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом цели.

3. 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;

4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7. иметь в собственности помещения в многоквартирном доме;

8. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;

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

- предоставлять в пользование или ограниченное 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, 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;
- с целью обеспечения общественной безопасности Товарищество может установить режим доступа в служебные и технические помещения;

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

2.4. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством,

обязательства по договору;

- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти;
- представлять в уполномоченные органы Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

III. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

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

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

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

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

5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

IV. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества

- Правление Товарищества

Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

4.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решения о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора);
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

4.3. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества, в том числе и кадровые вопросы.

4.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества вывешивается на стенде (доске объявлений) в подъезде дома либо в письменной форме вручается каждому члену товарищества под расписку.

Уведомление вручается или вывешивается на стенде в подъезде не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

4.5. В уведомлении о проведении общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения общего собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

4.6. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст.45 Жилищного кодекса РФ и настоящим уставом. 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.

4.7. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, и 7 ст. 4.2 раздела 4 настоящего Устава, 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.

4.8. Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления.

4.9. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном ст. 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.

4.10. Правление Товарищества.

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.

4.11. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества сроком на 2 года.

4.12. Правление состоит не менее чем из 3 членов. Правление товарищества избирает из своего состава председателя правления товарищества.

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

4.14. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

4.15. Заседание правления созывается председателем правления по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца.

4.16. Правление правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

4.17. В обязанности Правления входит:

- соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава товарищества;
- контроль, за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

4.18. Председатель правления товарищества избирается сроком на два года с правом переизбрания. Количество избраний на установленный срок не ограничено.

Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

4.19. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

V. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ.

5.1. Ревизионная комиссия (или ревизор) избирается общим собранием членов товарищества сроком на два года.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества, их близкие родственники.

2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 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 о своей деятельности.

VI. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

6.1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое, и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

6.2. Средства товарищества собственников жилья 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 собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды. 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 утвержденной сметой.

VII. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

7.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены ЖК РФ и уставом товарищества.

7.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

- реестр членов товарищества;

- бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

- техническая документация на многоквартирный дом;

- иные предусмотренные Жилищным кодексом и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

Ознакомление с документами осуществляется в приемные дни граждан путем подачи письменного заявления председателю правления товарищества.

7.3. Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.4. Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений обязаны:

-- обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности;

-- участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливается решением общего собрания. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

VIII. ПОРЯДОК ВЫХОДА ИЗ ТОВАРИЩЕСТВА.

Член товарищества имеет право в любое время независимо от согласия других членов товарищества выйти из товарищества, при этом подается заявление в письменном виде председателю правления товарищества.

IX. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА.

Товарищество может осуществлять страхование принадлежащего ему имущества от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и совладельцев дома в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества. Порядок страхования определяется действующим законодательством.

X. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Товарищество ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством РФ.

10.2. Товарищество предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики, налоговым органам и иным в соответствии с законодательством РФ.

XI. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Изменения и дополнения к настоящему уставу товарищества вносятся в соответствии с порядком и требованиями, предусмотренными действующим законодательством.

XII. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

12.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

12.3. Общее собрание членов товарищества 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.

Итого: 28 11 12
СЧЕТ 1051680000118
Итого: 12169000000

С.А. Янзоркин

Подпись:

В данном документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью

9 (девять) листов

№ 22 ноября 2012 г.

/В.С.Янзоркин/

