

УТВЕРЖДЕН

1) Общим собранием домовладельцев.

Протокол №1 от «10» мая 2005 г.

Председатель Бонов А.Ю.

Секретарь Макарова С.П.

2) Решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, учредителей – членов ТСЖ

«Дубки» в многоквартирном доме по адресу г. Казань, ул. Дубравная, д. 43 А.

Протокол Общего собрания №1 от «03» августа 2011 г.

Председатель собрания Сидорский М.В.

Секретарь собрания Рахматуллина Э.Р.

3) Решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, учредителей – членов ТСЖ

«Дубки» в многоквартирном доме по адресу г. Казань, ул. Дубравная, д. 43 А.

Протокол общего собрания №1 от «15» июля 2013 г.

Председатель собрания Мингалимов М.С.

Секретарь собрания Рубцова Р.Г.

**Устав**  
**товарищества**  
**собственников жилья**  
**«Дубки»**  
*(в новой редакции)*

г. Казань, 2013 г.



## Содержание

1. Общие положения .....	3
2. Хозяйственная деятельность Товарищества .....	4
3. Права Товарищества .....	5
4. Обязанности Товарищества.....	6
5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме .....	7
6. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете .....	9
7. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме .....	10
8. Средства и имущество Товарищества.....	10
9. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.....	11
10. Членство в Товариществе.....	11
11. Органы управления Товарищества.....	12
12. Общее собрание членов Товарищества .....	12
13. Порядок проведения Общего собрания членов Товарищества.....	14
14. Правление Товарищества .....	17
15. Председатель Правления Товарищества.....	19
16. Ревизионная комиссия Товарищества.....	20
17. Права и обязанности собственника жилого помещения.....	20
18. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме .....	21
19. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме .....	22
20. Реорганизация Товарищества .....	22
21. Ликвидация Товарищества.....	22
22. Заключительные положения .....	23



Принят решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, учредителей – членов ТСЖ «Дубки» в многоквартирном доме по адресу г. Казань, ул. Дубравная, д. 43 А.  
Протокол общего собрания №1 от «15» июля 2013 г.

## **Устав**

### **Товарищества собственников жилья «Дубки»**

#### **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Дубки» (далее именуемое «Товарищество», «ТСЖ»), образованное на базе жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: 420138, РТ, город Казань, ул. Дубравная 43 «А» (далее также «Дом», «многоквартирный дом»), является объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью совместного управления, обеспечения, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ (далее также «ЖК РФ») и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения с учетом дополнений и изменений.

Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Дубки».

Краткое наименование Товарищества: ТСЖ «Дубки».

1.2. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: 420138, РТ, город Казань, ул. Дубравная 43 «А».

Почтовый адрес Товарищества: 420138; РТ, г. Казань, ул. Дубравная, 43 «А».

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного Кодекса РФ.

1.4. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания членов Товарищества используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.



1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, настоящим Уставом, законодательством РФ и г. Казани, а также решениями Общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.10. Товарищество представляет интересы собственников жилья при получении ими коммунальных, ремонтных и некоторых иных услуг (работ), выступая в качестве их посредника (агента). При этом Товарищество заключает соответствующие договоры с поставщиками услуг (работ) от своего имени, но за счет и в интересах собственников жилых помещений (принципалов). В некоторых случаях, Товарищество в качестве посредника (агента) может действовать от имени собственников жилых помещений, но за их счет и в их интересах.

1.11. Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

## **2. Хозяйственная деятельность Товарищества**

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация, ремонт движимого и недвижимого имущества в Доме;
- управление многоквартирным домом;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение собственников жилья коммунальными и прочими услугами;



- защита и представление общих интересов собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

- выполнение функций заказчика на проведение работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

- иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

2.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежит распределению между собственниками жилья.

### **3. Права Товарищества**

#### **3.1. 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;

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 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) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) в качестве посредника (агента) от своего имени или от имени собственников помещений (принципалов), но за их счет и в их интересах, заключать договоры с поставщиками коммунальных, ремонтных и иных услуг (работ), а также с поставщиками ТМЦ, участвуя при этом в расчетах,



т.е. осуществляя сбор необходимых сумм с собственников помещений (принципалов) и перечисляя эти деньги соответствующим поставщикам-контрагентам.

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

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

5) заключать сделки и 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 возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. 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.

#### **4. Обязанности Товарищества**

4.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований ст. 138 ЖК РФ «Обязанности ТСЖ», действующего законодательства, а также настоящего Устава;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, гражданско-правовые обязательства;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего



имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) 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;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав изменений заверенные Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав с приложением заверенных Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

## **5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного



развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСЖ, путём его реконструкции.

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

5.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

5.6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным



настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

## **6. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете**

6.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

6.2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

6.3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

6.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

6.5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

6.6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

6.7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.



## **7. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

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

Размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

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

7.3. 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 предшествовавшего собственника такого помещения.

7.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей 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.

## **8. Средства и имущество Товарищества**

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

8.2. Средства Товарищества состоят из:

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

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

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

4) прочих поступлений.

8.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на



предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

## **9. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

9.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

9.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения, равна доле в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

9.3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **10. Членство в Товариществе**

10.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество и уплаты первоначального вступительного взноса, размер которого устанавливается решением Общего собрания членов Товарищества.

10.2. 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.

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

10.4. 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.

10.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 10.4 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.



## 11. Органы управления Товарищества

Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества и Правление Товарищества (далее также «Правление»).

## 12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом.

12.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

Вопросы компетенции	Количество голосов для принятия решения по вопросу
1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.
2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;	Две трети голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
3) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.
4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании 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	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.



Вопросы компетенции	Количество голосов для принятия решения по вопросу
использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;	
6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;	Две трети голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;	Две трети голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.
9) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.
10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.
11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.
12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.
13) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.



Вопросы компетенции	Количество голосов для принятия решения по вопросу
положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;	
14) определение количественного состава Правления Товарищества;	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.
15) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;	Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества вправе рассматривать другие вопросы, отнесенные к его компетенции законодательством РФ и настоящим Уставом.

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

### 13. Порядок проведения Общего собрания членов Товарищества

13.1. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое Общее собрание членов Товарищества в срок не позднее 30 апреля.

13.2. Проводимые помимо годового общие собрания членов Товарищества являются внеочередными.

13.3. Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе:

- Правления;
- Ревизионной комиссии;
- не менее десяти членов Товарищества.

13.4. Требование о созыве Общего собрания членов Товарищества направляется Председателю Правления. В требовании должны быть указаны:

- лица, требующие проведения Общего собрания членов Товарищества;
- формулировки вопросов повестки дня Общего собрания членов Товарищества.



Требование о созыве Общего собрания членов Товарищества может содержать формулировки решений по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества. В случае, если требование о созыве Общего собрания членов Товарищества исходит от членов Товарищества, к такому требованию должны быть приложены копии документов, подтверждающих права собственности лиц, направивших такое требование, на помещения в этом доме.

Правление обязано в пятидневный срок после получения требования о созыве Общего собрания членов Товарищества принять решение о созыве Общего собрания членов Товарищества. Правление не вправе изменять формулировки вопросов повестки дня Общего собрания членов Товарищества.

В случае, если решение о созыве Общего собрания членов Товарищества не будет принято в срок, указанный в настоящем пункте, лицо (лица, орган Товарищества), требующее созыва Общего собрания членов Товарищества получает право созыва Общего собрания членов Товарищества.

13.5. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме Правлением, либо лицом (лицами, органом Товарищества), по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества, если оно в соответствии с п.13.4 настоящего Устава получило право созыва общего собрания членов Товарищества, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

Настоящим Уставом предусмотрены иные способы направления Уведомления: раскладывание по почтовым ящикам, вывешивание соответствующего объявления в местах общего пользования, а также размещение на Интернет-ресурсе.

Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

13.6. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются:

- сведения о лице (лицах, органе Товарищества), по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества;
- форма проведения Общего собрания членов Товарищества (собрание или заочное голосование)
- дата, место, время проведения Общего собрания членов Товарищества или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня Общего собрания членов Товарищества.



- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Общем собрании членов Товарищества, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

13.7. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование согласно повестки дня, обладают собственники помещений в многоквартирном доме, являющиеся членами Товарищества в соответствии с п.10.1 настоящего Устава.

Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

13.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

13.9. В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества в очной форме (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) такое Общее собрание не имело указанного в п.13.8 настоящего Устава кворума, в дальнейшем Общее собрание членов Товарищества с такой же повесткой может быть проведено в форме заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

Способ проведения Общего собрания членов Товарищества определяет Правление.

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

13.11. Голосование на Общем собрании членов Товарищества по вопросам повестки дня осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества – бюллетеней для голосования. В бюллетене для голосования должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании (заполняется **лицом**, участвующим в голосовании);

- сведения о документе, подтверждающем право собственности **лица**, участвующего в голосовании, на помещение в Доме (заполняется **лицом**, участвующим в голосовании);



- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался";
- упоминание о том, что бюллетень для голосования должен быть подписан членом Товарищества.

При голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования.

13.12. В случае проведения Общего собрания членов Товарищества в очной форме, бюллетень для голосования вручается под роспись члену Товарищества при его регистрации.

В случае проведения Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, бюллетень для голосования направляется одновременно с уведомлением о проведении Общего собрания членов Товарищества.

13.13. К бюллетеню для голосования членом Товарищества должна быть приложена копия свидетельства, подтверждающего его право собственности на помещение в Доме, либо копия иного правоустанавливающего документа.

13.14. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания и хранятся у Председателя Правления. Протокол Общего собрания членов Товарищества составляется не позднее 9 дней после даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

13.15. Информация о решениях Общего собрания членов Товарищества доводится до членов товарищества путем размещения копии протокола на доске объявлений в каждом подъезде Дома не позднее следующего дня после составления протокола Общего собрания членов Товарищества, а также путем размещения на Интернет-ресурсе.

13.16. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном ЖК РФ и настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

13.17. Общее собрание членов Товарищества ведёт Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов Правления.

## 14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников



помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

Количественный состав Правления составляет не менее пяти человек и может быть увеличен решением Общего собрания членов Товарищества (но не более чем до пятнадцати человек).

14.2. В обязанности Правления Товарищества входят:

- соблюдение Товариществом законодательства РФ и требований настоящего Устава;
- 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 общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

14.3. Правление избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на два года. Общее собрание членов Товарищества в любое время вправе прекратить полномочия всех или некоторых членов Правления с одновременным избранием нового состава Правления.

14.4. Каждый член Товарищества имеет право предложить свою кандидатуру для избрания его членом Правления. Такое предложение должно поступить Председателю Правления не позднее чем за пятнадцать дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества, в повестке дня которого содержится вопрос об избрании членов Правления; предложение должно быть подписано членом Товарищества. К предложению должно быть приложено письменное согласие члена Товарищества на избрание его членом Правления.

14.5. Правление избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества на срок указанный в п.15.1 настоящего Устава. Правление также вправе досрочно прекратить полномочия Председателя Правления.

14.6. Членом Правления Товарищества 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 не может совмещать свою деятельность в Правлении с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления.

14.7. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным Общему собранию членов Товарищества.

14.8. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем Правления по собственной инициативе, либо по требованию одного из членов Правления, а также не менее 10 членов Товарищества.

В случае поступления требования о созыве заседания Правления от члена Правления, такое заседание должно быть проведено не позднее чем через пять календарных дней с даты поступления требования.

В случае отказа Председателем Правления в созыве заседания Правления по требованию члена Правления, либо не проведения такого заседания в срок, указанный в предыдущем абзаце, член Правления, направивший такое требование, наделяется правом самостоятельного созыва заседания Правления.

14.9. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

Решения, принятые Правлением, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления, секретарем заседания Правления.

Председательствующим на заседании Правления является Председатель Правления, а в случае его отсутствия – член Правления, избранный председательствующим простым большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

14.10. Заседание Правления Товарищества может быть проведено путем заочного голосования. Порядок проведения такого заседания регламентируется внутренним документом Товарищества, утверждаемым Правлением.

## **15. Председатель Правления Товарищества**

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

15.2. Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, разрабатывает и выносит



на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

15.3. Председатель Правления заключает сделки от имени Товарищества только после принятия решения об их заключении Правлением или Общим собранием членов Товарищества.

## **16. Ревизионная комиссия Товарищества**

16.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества сроком на два года. В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

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

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

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.4. По решению Общего собрания членов Товарищества в случае отсутствия для избрания членами ревизионной комиссии кандидатур, обладающих знаниями бухгалтерского и налогового учета, ревизию может проводить независимая аудиторская организация по договору гражданско-правового характера.

## **17. Права и обязанности собственника жилого помещения**

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.



17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

17.3. Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

17.4. Собственник жилого помещения обязан 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.

## **18. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме**

18.1. Члены Товарищества 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 настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

18.2. 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.

18.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

2) реестр членов Товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления и ревизионной комиссии Товарищества;



7) документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные ЖК РФ, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

## **19. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

19.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также 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 и взносов на капитальный ремонт.

19.2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

19.3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

## **20. Реорганизация Товарищества**

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

## **21. Ликвидация Товарищества**

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

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



## **22. Заключительные положения**

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

22.2. Решение о принятии изменений и дополнений к настоящему Уставу или решение об утверждении Устава в новой редакции принимается на Общем собрании членов Товарищества большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.



Пронумеровано и пронумеровано  
23 (двадцать три) листа

Председатель Правления  
ТСЖ «Дубки»  
М.В. Сидорский



Метрострой-Татарстан, ООО  
Видовой, 3, ул. Гвардейский  
Юридический лиц. № 1051637036850  
ОГРН 1051637036850  
ГРН 2131690628496  
Октябрь документа хранится  
в регистрирующем органе  
Все налоги уплачены  
Подпись *фед Сидорский*