

«Утвержден»
Общим собранием собственников
помещений по выбору способа
управления домом, расположенного
по адресу: РТ, г. Казань, ул.
Минская, д. 26 А
Протокол № 1 от 16 июня 2008 года
С изменениями по протоколам
собраний собственников
помещений от 14 сентября 2011 года
и 31 мая 2012 года

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Минская, 26 А»

Город Казань
2012 года

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственник жилья «минская. 26 А», далее Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Минская, д. 26 А (Протокол № 1 от «16» июня 2008 года), является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.
- 1.2. Наименование Товарищества:
Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Минская, 26 А»
Сокращенное наименование: ТСЖ «Минская, 26 А»
- 1.3. Местонахождение Товарищества: 410140, Республика Татарстан, город Казань, улица Минская, дом 26 А.
- 1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного кодекса РФ.
- 1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.
- 1.6. Товарищество может от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственные органы власти и других организациях.
- 1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов ТСЖ,
- 1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.
- 1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами, распоряжениями и постановлениями, настоящим Уставом, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если они не противоречат действующему законодательству.
- 1.10. Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2. Деятельность Товарищества

- 2.1. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:
 - управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории;
 - обеспечение собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами;
 - обеспечение выполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг;
 - взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт (в т.ч. капитальный) недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- управление, организация и эксплуатация стоянок для автотранспортных средств;
- сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

3. Права Товарищества

3.1. Товарищество в праве:

- 1) от своего имени заключать договоры с поставщиками (производителями) коммунальных услуг (работ), а также договоры об управлении многоквартирным домом, действуя при этом от имени и за счет членов товарищества (т.е. являясь исходя из договорных обязательств, посредником между собственниками и коммунальными службами, закупающим по поручению членов товарищества коммунальные услуги;
- 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 Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) пользоваться предоставленными 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.

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 и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия, действуя при этом от имени и за счет членов товарищества.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по участию в общих расходах Товарищества, в судебном порядке вправе требовать принудительного 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 главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное, техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме и на домовый территории, обеспечивать техническую инвентаризацию общего имущества многоквартирного дома;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений многоквартирного дома 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 своих прав владения, пользования в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

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

- 5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, 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 жилого помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).
- 5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

- 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 Товарищества, путем его реконструкции или модернизации.
- 5.4. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

6. Определение долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме

- 6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.
- 6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.
- 6.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 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.

7. Средства и имущество Товарищества

- 7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 7.2. Средства Товарищества состоят из:
1. обязательных платежей, вступительных взносов и иных взносов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами 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.
- 7.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.
- 7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- 7.5. Средства, накопленные по статье «капитальный ремонт» определяются отдельной суммой, оглашаются и утверждаются на ежегодном собрании членов Товарищества.
- 7.6. Распоряжаться средствами «капитального ремонта» имеет право только Общее Собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

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

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

8.3. Товарищество осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилого фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

9. Членство в Товариществе

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

9.2. Если в многоквартирном доме создано Товарищество, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

9.3. 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.

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

10. Органы управления товарищества собственников жилья

Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

11. Общее собрание членов Товарищества

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

- компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
 - внесение изменений в Устав Товарищества;
 - принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
 - избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
 - 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
 - 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
 - 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
 - 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
 - 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.
- 11.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

12. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

12.1 Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья производится через объявление на информационных стендах подъездов многоквартирного дома и дополнительно сопровождается письменным уведомлением, помещенным в почтовый ящик каждой квартиры. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

12.3. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 % голосов.

12.4. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2,6,7 Устава, принимаются не менее чем 2/3 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.

12.5 Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

12.6. При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников-членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений – членов ТСЖ путем заочного голосованием в течение 14 календарных дней после проведения очного собрания с той же повесткой дня.

12.7 Голосование также может проводиться путем опроса в письменной форме или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

13. Правление Товарищества

13.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляет правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

13.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом Товарищества, но не более чем на два года.

13.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Товарищества.

13.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

13.5. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

13.6. Заседание правления Товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

14. Обязанности правления Товарищества

В обязанности правления Товарищества собственников жилья входят:

14.1 Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

14.2 Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

14.3. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

14.4 Заключение договоров на оказание коммунальных услуг.

14.5 Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

14.6 Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

14.7. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета бухгалтерской отчетности;

14.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

14.9. Выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

15. Председатель правления товарищества собственников жилья

15.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления Товарищества обеспечивая выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. 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 обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.3. Переизбранный председатель Товарищества обязан в трехдневный срок передать документы и имущество, принадлежащие Товариществу новому правлению Товарищества. А так же в трехдневный срок обязан подать заявление нотариально заверенное по ф. 15001 «Об изменениях о руководителе организации» в регистрирующие органы.

15.4 Председатель правления Товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) 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;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

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 пользования, которые установлены Жилищным кодексом.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во 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 учетом требований, установленных гражданским законодательством или Жилищным кодексом.

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

18.1. 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.

18.2. Решение общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме о проведении капитального и текущих ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, не зависимо от того, являются ли они членами Товарищества.

18. 4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного доме.

19. Реорганизация товарищества собственников жилья

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20. Ликвидация товарищества собственников жилья

20.1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

21. Объединение товариществ собственников жилья

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

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. Поправки, изменений и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества простым большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

Межрайонная ИФНС России № 18 «СД»
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесены записи:
« 12 » октября 2012 г.
ОГРН 1081690037329
ГРН 2121690909525
Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе
Ст. 20 НК РФ
Подпись: *Григорьев*
М.П.

