

УТВЕРЖДЕН

общим собранием собственников
помещений дома по адресу:
г.Казань, ул.Адоратского, д.17
протокол №1 от 25.03.2014г.

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
"Наш дом"

г.Казань, 2014г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "Наш дом" именуемое в дальнейшем "товарищество", создается и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья "Наш дом". Краткое наименование товарищества: ТСЖ "Наш дом".

1.3. Место нахождения исполнительного органа товарищества: 420126, г.Казань, ул.Адоратского, д.17, офис 21.

1.4. Почтовый адрес товарищества: 420126, г.Казань, ул.Адоратского, д.17, офис 21.

1.5. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: 420126, г.Казань, ул.Адоратского, д.17.

1.6 Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 420126, г.Казань, ул.Адоратского, д.17.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица. Товарищество является некоммерческой организацией.

1.8. 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.

1.9. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

2. Цели, предмет и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданным в целях совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме. Товарищество действует от своего имени, но за счет собственников жилых и нежилых помещений (агентирование).

2.2. предмет деятельности товарищества

управление многоквартирным домом;

выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

заключение договоров энергоснабжения с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

проведение мероприятий, направленных на выполнения всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

принятие мер, необходимых 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;

получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством;

представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защита прав и интересов членов товарищества.

2.3. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

Управление недвижимым имуществом

Разборка и снос зданий; производство земляных работ

Производство общестроительных работ

Устройство покрытий зданий и сооружений

Строительство водных сооружений

Производство прочих строительных работ

Производство электромонтажных работ

Производство изоляционных работ

Производство санитарно - технических работ

Монтаж прочего инженерного оборудования

Производство штукатурных работ

Производство столярных и плотничных работ

Устройство покрытий полов и облицовка стен

Производство малярных и стекольных работ

Производство прочих отделочных и завершающих работ

Аренда строительных машин и оборудования с оператором

Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Сдача внаем собственного недвижимого имущества

Деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом

Деятельность в области права

Деятельность в области бухгалтерского учета и аудита

Исследование конъюнктуры рынка и выявление общественного мнения

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

Деятельность по управлению финансово - промышленными группами и холдинг -

компаниями

Рекламная деятельность

Найм рабочей силы и подбор персонала

Чистка и уборка производственных и жилых помещений, оборудования и транспортных средств

Предоставление секретарских, редакторских услуг и услуг по переводу

Предоставление прочих услуг

3. Общее имущество собственников

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

3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

3.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

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

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

3.7. 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 предшествующего собственника такого помещения.

3.8. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе: осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; 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.

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

3.10. 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.

4. Права товарищества

4.1. 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;

4.2. 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 законодательством и уставом товарищества цели;

4.3. 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;

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

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

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

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

4.8. 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.

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

4.10. 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.

5. Обязанности товарищества

5.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

5.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации

5.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

5.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5.5. 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;

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

5.7. 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;

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

5.9. вести реестр членов товарищества.

6. Членство в товариществе

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

6.2. лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

6.3. 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.

6.4. Реестр членов товарищества 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.

6.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7. Права членов товарищества

7.1. Члены товарищества имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом Российской Федерации и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества, а также ознакомиться с предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации документами.

7.2. Члены товарищества имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8. Органы управления товарищества

8.1. Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

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

9. Общее собрание членов товарищества.

9.1. К компетенции общего собрания членов товарищества, принимаемыми большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей, относятся: внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции; избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий; установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества; 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; утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана; утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет; утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества; утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества; рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества; 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, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества; определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества; другие вопросы, предусмотренные законодательством.

9.2. К компетенции общего собрания членов товарищества, принимаемыми не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества, относятся: принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов; принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

9.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

9.4. Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества, если иное не установлено Разделом VI «Товарищество собственников жилья» Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

9.6. Правомочия общего собрания членов товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и уставом товарищества. 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.

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

9.8. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10. Правление товарищества

10.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется 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.

10.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года.

10.3. Правление товарищества избирает из своего состава председателя товарищества.

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

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

10.6. Правление товарищества 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.

10.7 Обязанности правления: соблюдение товариществом 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 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 устава товарищества обязанностей.

11. Председатель правления товарищества

11.1. Председатель правления товарищества избирается на срок, установленный Правлением товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. 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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных

внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

12. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

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

12.2. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

12.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества: проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества; представляет общему собранию членов товарищества 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 членов товарищества о своей деятельности.

13. Средства товарищества

13.1. обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества;

13.2. доходы от хозяйственной деятельности товарищества, направленные на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

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

13.4. прочие поступления.

13.5. На основании решения общего собрания членов товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

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

14. Хозяйственная деятельность товарищества

14.1 Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью: обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме; строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме; сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

14.2. 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 уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные законодательством и уставом товарищества.

15. Учет и отчетность.

15.1. Товарищество осуществляет учет в соответствии с действующим законодательством.

15.2. Организацию документооборота и ее хранение в товариществе осуществляет председатель правления.

16. Реорганизация и ликвидация товарищества

16.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.