

«УТВЕРЖДЕН»

Решением учредителя № 03 от «27» мая
2003г. Генеральный директор ООО фирмы
«Свей» Подпись Аитов Р.Р.

Утверждён в новой редакции
Протоколом внеочередного общего
собрания членов ТСЖ «Некрасова»
№ 2 от «15» июня 2006 г.

Председатель собрания:

В.В.Тимуца

В.В.Тимуца



Устав

товарищества собственников жилья

«Некрасова»

г.Казань
2006 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Некрасова», именуемое в дальнейшем «товарищество», первоначально зарегистрировано Межрайонной Инспекцией МНС России № 14 по РТ 04.06..2003 под ОГРН 1031621009496. Новая редакция устава утверждена для приведения в соответствие с Жилищным кодексом РФ, а также необходимостью уточнения отдельных положений.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Некрасова». Сокращенное наименование: ТСЖ «Некрасова»

1.3. Место нахождения и почтовый адрес товарищества: 420012, г.Казань, ул.Некрасова, д.15А.

1.4. Товарищество является юридическим лицом - некоммерческой организацией с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

2. Правовое положение товарищества

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией - объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

2.3. Товарищество вправе:

2.3.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2.3.2. 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 настоящей главой и уставом товарищества цели;

2.3.3. 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;

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

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

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

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

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

2.4.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

2.4.3. 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;

2.4.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

2.4.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

2.5. 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.

2.6 Товарищество обязано:

2.6.1. обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2.6.2. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

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

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

2.6.5. 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;

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

2.6.7. 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;

2.6.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3. Органы управления товарищества

3.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества и председатель правления товарищества.

4. Общее собрание членов товарищества

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

4.2. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

4.2.1. внесение изменений в устав товарищества;

4.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

4.2.3. избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

4.2.5. образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

4.2.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

4.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

4.2.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

4.2.9. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4.2.10. 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;

4.2.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

4.2.12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

4.2.13. принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.14. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

4.2.15. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом и иными федеральными законами.

4.4. Общее собрание членов товарищества имеет право также решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

4.5. 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). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

4.6. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

4.7. Общее собрание членов товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

4.8. Общее собрание членов товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения общего собрания членов товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов товарищества. В случае если на повторном собрании кворум не будет соблюден, должно быть проведено дополнительное общее собрание членов товарищества, решения на котором принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

4.9. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным к его компетенции в соответствии с пунктами 4.2.2, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.12 – 4.13.14. настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

4.10. Решения, принятые общим собранием членов товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов товарищества председателем правления путем размещения соответствующего сообщения об этом на подъездных досках объявлений товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

4.11. Протоколы общих собраний членов товарищества хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

4.12. Решение общего собрания членов товарищества, принятое в установленном настоящим уставом порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

4.13. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования (опроса в письменной форме) - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

4.14. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

4.15. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

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

5. Правление товарищества

5.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

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

5.3. Правление товарищества избирает из своего состава председателя товарищества.

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

5.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем не реже одного раза в месяц.

5.6. Заседание правления товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества оформляется протоколом.

5.7. В обязанности правления товарищества входят:

5.7.1. соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего устава;

5.7.2. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

5.7.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

5.7.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5.7.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

5.7.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

5.7.7. ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

5.7.8. созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

5.7.9. выполнение иных вытекающих из настоящего устава обязанностей.

6. Председатель правления товарищества

6.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается сроком на два года. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

6.2. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом 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.

7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

7.1. 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.

7.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

7.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

7.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

7.3.2. 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;

7.3.3. отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

8. Реорганизация и ликвидация товарищества

8.1. Реорганизация и ликвидация товарищества осуществляются на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

8.2. Товарищество по решению общего собрания может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

8.3. Общее собрание 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.

Международная ИФНС России
в Едином государственном реестре
юридических лиц внесена зап.

«20» июля 2006 г.

ОГРН 1031621009496

ГРН 200605098336

Экземпляр документа хранится в
регистрирующем органе

Должность, подпись, инициалы, фамилия

М.П.



в госорганах
написано и
состоит