

УСТАВ

товарищества собственников недвижимости

«Товарищество собственников жилья Отрадная - 15»

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием

собственников помещений в многоквартирном
доме № 15 по ул. Отрадная г. Казани.

Протокол № 1 от 22 декабря 2014г.

Председатель собрания



/Н.И. Луконина/



г. Казань

2014 г.

Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Отрадная -15», в дальнейшем именуемое «товарищество», создано решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 15 по ул. Отрадная г. Казани, в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации и другими действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации. Настоящий устав является учредительным документом товарищества и определяет правовое положение товарищества, права и обязанности его органов и членов.

1. Общие положения

1.1. Наименование товарищества.

1.1.1. Полное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Отрадная – 15».

1.1.2. Сокращенное наименование: ТСН «ТСЖ Отрадная – 15».

1.2. Место нахождения товарищества. 420087, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Отрадная, д. 15.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данном многоквартирном доме

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

1.5. Товарищество собственников недвижимости отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по обязательствам товарищества.

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели деятельности товарищества

2.1. Предметом и целями деятельности товарищества являются управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Для достижения целей, товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме.

3. Членство в товариществе

3.1. Членами товарищества собственников недвижимости могут быть собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано данное товарищество. Лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества только после возникновения у них права собственности на указанные помещения.

3.2. Членство в товариществе собственников недвижимости возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в товарищество и прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение.

3.3. Товарищество собственников жилья вправе:

- 3.3.1. 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;
- 3.3.2. 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;
- 3.3.3. 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;
- 3.3.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 3.3.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 3.3.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 3.3.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

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

- 3.4.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.4.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.4.3. 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;
- 3.4.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 3.4.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия

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

3.6. Товарищество собственников недвижимости 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.

3.7. Товарищество собственников жилья обязано:

- 3.7.1. обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 3.7.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ;
- 3.7.3. выполнять обязательства по договорам;

- 3.7.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.7.5. 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;
- 3.7.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 3.7.7. 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;
- 3.7.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 3.7.9. 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;
- 3.7.10. 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 товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4. Порядок управления деятельностью товарищества

- 4.1. Высшим органом управления товариществом является общее собрание членов товарищества, созываемое в порядке, установленном уставом товарищества.
- 4.2. Общее собрание товарищества избирает единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление) в количестве 5 человек.
- 4.3. Для осуществления проверок финансовой деятельности в товариществе избирается ревизионная комиссия товарищества в количестве 3-х человек.

5. Общее собрание членов товарищества.

- 5.1. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года в сроки, установленные решением общего собрания.
- 5.2. Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание многоквартирных домов может быть созвано по инициативе любого из собственников.
- 5.3. Общее собрание членов товарищества может проводиться в форме совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, или может быть проведено посредством опроса в письменной форме (заочная форма голосования).
- 5.4. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов.

5.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

5.6. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

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

К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание председателя, правления и ревизионной комиссии товарищества;
- 4) 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;
- 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 и ревизионной комиссии товарищества;
- 10) принятие и изменение правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения председателя товарищества;
- 12) другие вопросы, предусмотренные Гражданским, Жилищным кодексами РФ или иными федеральными законами.

5.8. Порядок подготовки, созыва и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

5.8.1. Срок направления сообщения (уведомления) о проведении общего собрания не может быть менее чем за 10 дней до даты его проведения.

5.8.2. В сообщении (уведомлении) о проведении общего собрания должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 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;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

5.8.3. При проведении собрания в заочной форме голосования принявшими участие в голосовании считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

5.8.4. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данных домах.

5.8.5. Голосование на общем собрании осуществляется лично собственником помещения или через своего представителя.

5.8.6. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

5.8.7. Письменное решение собственникам по вопросам голосования должно содержать:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующих многоквартирных домах;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался"

При подсчете голосов в этом случае:

- засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования;
- оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются;
- если в решении содержится несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

5.8.8. Решения общего собрания оформляются протоколами.

6. Правление товарищества

6.1. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию и осуществляет общее руководство деятельностью товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

6.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества собственников недвижимости.

6.3. Выборы членов правления товарищества осуществляются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании или их представителей.

6.4. Члены правления избираются общим собранием на срок два года. Если годовое общее собрание не было проведено в установленные сроки, полномочия членов правления прекращаются, за исключением полномочий по подготовке, созыву и проведению годового общего собрания.

6.5. Заседания правления созываются не реже 1 раза в 2 месяца по графику, утвержденному правлением. Заседание правления товарищества может принимать решения, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления оформляется протоколом.

6.6. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества в соответствии с финансовым планом товарищества.

6.7. В обязанности правления товарищества входит:

- соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию для утверждения;
- управление многоквартирным домом;
- наем работников для обслуживания дома и их увольнение;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общих собраний членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

6.8. За выполняемую работу члены правления товарищества могут получать вознаграждение. Размер вознаграждения членов правления товарищества определяется решением общего собрания членов товарищества.

7. Председатель товарищества.

7.1. Председатель товарищества собственников недвижимости избирается общим собранием на срок два года.

7.2. Председатель ведет общее собрание членов товарищества собственников недвижимости, а также созывает и проводит заседания правления товарищества в сроки, установленные уставом товарищества.

7.3. Председатель товарищества собственников недвижимости действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правления или общего собрания товарищества.

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

8. Ревизионная комиссия товарищества

8.1. Для осуществления проверок финансовой деятельности в товариществе собственников недвижимости избирается ревизионная комиссия сроком на 2 года.

8.2. Выборы ревизионной комиссии осуществляются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

8.3. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

8.4. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя ревизионной комиссии, который и организует работу комиссии.

8.5. В обязанности ревизионной комиссии входит:

- проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представлять общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, отчитываться о своей деятельности.

9. Права и обязанности членов товарищества собственников недвижимости.

9.1. Член товарищества собственников недвижимости имеет право:

- участвовать в деятельности товарищества, в том числе избирать и быть избранным в его органы управления;
- участвовать в общем собрании товарищества с правом голоса по всем вопросам его компетенции. Право на участие в общем собрании осуществляется как лично, так и через своего представителя, действующего в соответствии с предоставленными ему полномочиями;
- знакомиться с документами товарищества, перечень которых определен правовыми актами Российской Федерации;

9.2. Член товарищества собственников недвижимости обязан:

- выполнять требования устава, решения общего собрания и правления товарищества;
- вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- информировать правление товарищества об изменении своих данных.

9.3. Член товарищества собственников недвижимости осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащими ему на праве собственности жилыми и нежилыми помещениями, в соответствии с их назначением и пределами их использования.

9.4. Член товарищества вправе предоставлять во владение и (или) в пользование принадлежащие ему на праве собственности помещения гражданину, а также юридическому лицу на основании договора найма, аренды, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании.

9.5. Член товарищества собственников недвижимости, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить членам товарищества о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому члену товарищества заказным письмом или вручено каждому члену товарищества под роспись.

9.6. Член товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением законодательства, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

9.7. Член товарищества несет бремя содержания принадлежащих ему на праве собственности жилых и нежилых помещений и общего имущества многоквартирного дома.

9.8. Член товарищества обязан поддерживать данные помещения в надлежащем состоянии не допуская бесхозяйственного обращения с ними. Соблюдать права и законные интересы других собственников, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

9.9. Члены товарищества имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации.

10. Источники формирования имущества товарищества

10.1. Средства, поступающие в товарищество, состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества собственников недвижимости;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- других поступлений.


10.2. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

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

11. Реорганизация и ликвидация товарищества

11.1. Ликвидация и реорганизация товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, установленными гражданским законодательством Российской Федерации.

11.2. При ликвидации товарищества собственников недвижимости, имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между собственниками в порядке, установленном законодательством.

Председатель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 15 по ул. Отрадная г. Казани  /Луконина Н.И./