

Устав утвержден
Общим собранием учредителей
Товарищества собственников жилья «Щапова-17»
Протокол № 1
от « 3 » мая 200 7 года

Председатель Общего собрания

 / Шакирова А.Р./

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Щапова-17»

г. Казань 2007 г.

1. Общие положения

1. Товарищество собственников жилья "Щапова-17" создано по инициативе собственников жилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: 420012, РТ, г.Казань, ул. Щапова, д. 17.
2. Товарищество собственников жилья "Щапова-17" (далее по тексту Товарищество) является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений в доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом.
3. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского законодательства Российской Федерации и Жилищного кодекса РФ.
4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.
5. Наименование товарищества:
Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Щапова-17».
Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Щапова-17».
6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав дома.
Все недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов - собственников помещений в доме.
7. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.
8. Товарищество имеет круглую печать, может иметь штамп и бланк, свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, имеет расчетные и иные счета в банках.
9. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.
10. Юридический адрес Товарищества: 420012, РТ, г. Казань, ул. Щапова, д. 17.
11. Почтовый адрес Товарищества: 420012, РТ, г. Казань, ул. Щапова, д. 17.
12. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели деятельности

Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме: реализация собственниками жилья прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников жилья.
2. Обеспечение согласия членов Товарищества - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.
3. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последними таковых услуг.
4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.
5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.
6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.
7. Защита прав и интересов членов Товарищества.
8. Представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами.

3. Права и обязанности Товарищества

1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:

1.1. 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;

1.2. 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;

1.3. 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Товарищество собственников жилья 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. Товарищество обязано:

4.1. обеспечивать выполнение требований настоящего Устава, положений Федеральных законов, иных нормативных правовых актов;

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

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

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

4.5. 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;

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

4.7. 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;

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

4. Членство в Товариществе

1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

2. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в доме с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

3. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

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

5. Обязанности членов Товарищества

1. Члены Товарищества - собственники помещений:

Обязаны обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

Обязаны обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных, охраняемых законом прав и интересов других собственников.

При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба общему имуществу член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

Собственники жилья в доме несут расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально их доле в общем имуществе.

Неиспользование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

Содержание и ремонт помещений осуществляются за счет собственников этого имущества.

Члены Товарищества, собственники помещений оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и размерах, установленных законодательством и решением собрания членов Товарищества.

Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предусмотренные коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами.

Члены Товарищества несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность вынесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям:

- выполнение функций заказчика на проведение работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений,
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности,
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов,
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества,
- обеспечение домовладельцев жилищно-коммунальными и прочими услугами,

Товарищество не вправе заниматься иной предпринимательской деятельностью, кроме перечисленной в настоящем пункте.

3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества.

7. Средства и имущество Товарищества

1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

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

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

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

8. Управление Товариществом

1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы, каковыми являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества;
- председатель правления Товарищества;

9. Общее собрание членов Товарищества

1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом и ЖК РФ.

2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 2 (двух) месяцев после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, любого члена Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

3. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 3.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.
- 3.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.
- 3.3. избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 3.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 3.5. образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 3.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 3.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 3.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

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

3.10. 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;

3.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

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

3.13. 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;

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

3.15. другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом или иными федеральными законами.

Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

5. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

8. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

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.

9. Общее собрание Товарищества ведет Председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

10. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 3.1.-3.4., 3.11.-3.14. статьи 9 настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном настоящим Уставом.

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

Решения, принятые общим собранием собственников, а также итоги голосования доводятся до сведения членом Товарищества, по инициативе которого было создано такое собрание, путем

15 12 04

размещения соответствующего сообщения об этом в помещении дома и доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для членов, которые не участвовали в голосовании.

Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному члену.

11. 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 - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

3. В решении члена Товарищества 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".

10. Правление Товарищества

1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на 2 года.

3. Правление избирает из своего состава Председателя Товарищества.

4. Правление избирает заместителя Председателя Товарищества.

5. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

6. Обязанности правления:

- 6.1. соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;
 - 6.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
 - 6.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, отчетов о финансовой деятельности и представление их на утверждение общему собранию;
 - 6.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
 - 6.5. наем рабочих и служащих для обслуживания дома;
 - 6.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества;
 - 6.7. ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
 - 6.8. созыв и организация проведения общего собрания;
 - 6.9. выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.
7. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением, но не реже 1 раза в три месяца.



8. Заседание правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества оформляется протоколом.

11. Председатель правления Товарищества.

1. Председатель правления избирается на 1 (один) год. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.
2. Председатель правления действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

12. Ревизионная комиссия Товарищества

1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на год. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.
2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.
3. Ревизионная комиссия:
 - 3.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
 - 3.2. представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчет о финансовой деятельности Товарищества и размерах обязательных платежей и взносов;
 - 3.3. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13. Реорганизация и ликвидация Товарищества

1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.
3. Общее собрание собственников жилья 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.

14. Заключительное положение

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ, иных действующих нормативных актов и настоящего Устава.

