

Решение о государственной  
регистрации принято  
Главным управлением  
Федеральной регистрационной службы

по Республике Татарстан  
126 81-2 от 15.11.2006г.

Согласно государственной

регистрации

20.11.2006г.

Осуществлено

1061600052910

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ  
ГЛАВНОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Красавина В.И.  
29 ноября 20 06 г.

Утвержден общим собранием  
собственников помещений  
от 10 октября 2006г.

Протокол № 1

Председатель общего собрания  
собственников

Радионовская Е.А. *Е. Радионовская*

Секретарь общего собрания  
собственников

Самигулина Н.Ш. *Н.Ш. Самигулина*

## УСТАВ

### Товарищества собственников жилья «Заря-6»

Казань 2006



## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья « ЗАРЯ-6 », далее именуемое Товарищество, создано решением общего собрания. Является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регуливающими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное официальное наименование: Товарищество собственников жилья «ЗАРЯ-6»; краткое официальное наименование ТСЖ «ЗАРЯ-6».

1.3. Местонахождение Товарищества: г.Казань ул.Заря д.6.

Почтовый адрес Товарищества :420029 г.Казань ул. Заря д.6

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и других организациях.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности .

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами, распоряжениями и постановлениями, настоящим Уставом, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если они не противоречат действующему законодательству.

1.10. Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

## 2. Деятельность Товарищества

2.1. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

обеспечение собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами;

обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

обеспечение исполнения собственниками помещения в многоквартирном доме своих обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг;

взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;

иные виды деятельности в соответствии с законодательством.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе 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 части общего имущества в многоквартирном доме.



### 3. Права Товарищества

#### 3.1. Товарищество вправе:

- 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) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. 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.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

### 4. Обязанности Товарищества

#### 4.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;



- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

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

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. В том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСЖ, путем его реконструкции или модернизации.

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

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

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и рассчитывается на основании данных технического паспорта БТИ и правоустанавливающих документов.

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



6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в ~~праве~~ общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения ~~равна~~ доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего ~~собственника~~ такого помещения.

## 7. Средства и имущество Товарищества

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также ~~недвижимое~~ имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

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

7.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе ~~могут~~ быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом ~~цели~~. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, ~~находящимися~~ на счете в банке, в соответствии с утвержденной сметой.

## 8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

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

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

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

## 9. Членство в Товариществе

9.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в ~~многоквартирном~~ доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

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

9.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из ~~членов~~ Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

## 10. Органы управления Товарищества

Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, ~~правление~~ Товарищества.



## 11. Общее собрание членов Товарищества

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

11.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

## 12. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

12.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее 01 апреля каждого года. Общее собрание, проводимое помимо годового общего собрания, считается внеочередным.

12.2. 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, если иное не установлено решением общего собрания.

12.3. 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 не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

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

12.5. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.



Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.6 Решения общего собрания собственников помещений является обязательным для всех собственников помещений, в том Собственники помещений м числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

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

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

### 13. Правление Товарищества

13.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества 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.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года

13.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

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

13.5. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже чем 1 раз в месяц.

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

### 14. Обязанности правления Товарищества

В обязанности правления Товарищества:

14.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

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

14.4. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.

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

14.6. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

14.7. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.8. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.9. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

14.10. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.



## 15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всеми должностными лицами Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Действует без доверенности от имени Товарищества в отношениях с третьими лицами, распоряжается денежными средствами Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют предварительного одобрения правления или общего собрания.

15.3. Заключает от имени Товарищества договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками, не являющимися членами Товарищества.

15.4. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления штатное расписание, от имени Товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

15.5. Выдает необходимые справки членам Товарищества, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением правления Товарищества.

15.6. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ.

15.7. Переизбрание председателя и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или общего собрания.

## 16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

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

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## 17. Права и обязанности собственника жилого помещения

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом.

15 11 06



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

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

## 18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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

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

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

18.5. Собственники помещений оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество и землю пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

18.6. Собственники помещений оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

18.7 Начисления и сборы с собственников помещений товарищества на любые дополнительные расходы правление может производить при условии утверждения их общим собранием

18.8 Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех собственников помещений в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

18.9 Собственники помещений обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

18.10 Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества

## 19. Реорганизация Товарищества

Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.



## 20. Ликвидация Товарищества

20.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

## 21. Объединение Товариществ

Два и более Товарищества могут создать объединение Товариществ для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

## 22. Заключительные положения

22.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

22.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

15 11 06



